

# L'ADAPTATION AU CŒUR DE NOS ACTIONS

RAPPORT ANNUEL  
2020

OACIQ



*Dans ce document, le masculin englobe le féminin et est utilisé pour alléger le texte.*

Édité et produit par l'ORGANISME D'AUTORÉGLÉMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC  
4905, boulevard Lapinière, bureau 2200  
Brossard (Québec) J4Z 0G2

© Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec  
Tous droits réservés.

On ne peut reproduire cet ouvrage, en totalité ou en partie, sous quelque forme et par quelque procédé que ce soit, électronique, mécanique, photographique, sonore, magnétique ou autre, sans avoir obtenu au préalable l'autorisation écrite de l'éditeur.

Conception graphique : **OACIQ**

Dépôt légal  
Bibliothèque et Archives nationales du Québec  
Bibliothèque et Archives Canada  
ISBN : 978-2-924369-15-9 (PDF)









**Monsieur Éric Girard**  
Ministre des Finances  
Gouvernement du Québec

QUÉBEC

Monsieur le Ministre,

Nous avons le plaisir de vous présenter le rapport annuel de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec pour l'exercice financier terminé le 31 décembre 2020.

Veillez agréer, Monsieur le Ministre, l'expression de mes salutations distinguées.

**Pierre Hamel**  
Président du conseil d'administration

# TABLE DES MATIÈRES

**07**

PROFIL DE  
L'ORGANISME

**08**

MOT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL  
D'ADMINISTRATION

**12**

MOT DE LA PRÉSIDENTE ET CHEF  
DE LA DIRECTION

**15**

COMITÉ DE DIRECTION

**18**

2020 EN CHIFFRES

**23**

REVUE DES ACTIVITÉS

**44**

BILANS DES COMITÉS  
STATUTAIRES

**51**

RÉSULTATS FINANCIERS

**52**

RAPPORT DE L'AUDITEUR  
INDÉPENDANT POUR L'OACIQ

**80**

RAPPORT DE L'AUDITEUR  
INDÉPENDANT POUR LE FARCIQ

# PROFIL DE L'ORGANISME

## MISSION

L'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (**OACIQ**) assure la protection du public qui utilise les services de courtage immobilier encadrés par la *Loi sur le courtage immobilier*.

## VISION

L'**OACIQ** est l'autorité du courtage immobilier. Il protège et assiste le public en s'assurant des saines pratiques des courtiers.

## VALEURS

Les administrateurs et le personnel de l'**OACIQ** souscrivent pleinement aux valeurs de l'Organisme dans leurs activités professionnelles :



## GOVERNANCE

Le cadre de gouvernance dans lequel le conseil d'administration, la direction et le personnel de l'**OACIQ** évoluent, vise à assurer la cohérence et l'efficacité de ses interventions, tout en stimulant l'engagement et le respect des plus hautes normes d'éthique pour mieux remplir sa mission de protection du public.

PIERRE  
HAMEL



## MOT DU **PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

**Au nom du conseil d'administration, j'ai le plaisir de présenter le rapport annuel des activités de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ) et celui du FARCIQ pour l'exercice 2020.**

L'année 2020 a été marquée par une pandémie, la mise en place des dernières dispositions de la nouvelle *Loi sur le courtage immobilier* ainsi qu'une gestion efficace de la réglementation.

Le rôle de l'OACIQ est de s'assurer que les règles sont bien appliquées, dans le meilleur intérêt de la protection du public, et ce, quelles que soient les circonstances. L'année 2020 a été plutôt riche en matière de circonstances et lui a fait prendre toutes ses dimensions.

---

### Impacts de la pandémie

---

La pandémie de la COVID-19, qui a sévi au Québec et partout ailleurs, a eu son lot de répercussions tant sur les activités de l'OACIQ que dans l'industrie du courtage immobilier. L'Organisme a dû s'ajuster en temps réel. Le conseil d'administration a dû se réunir à plusieurs reprises afin d'appuyer la direction. Les consignes sanitaires évoluaient de semaine en semaine. L'OACIQ a dû naviguer entre les interdictions de visites, la mise en place d'un plan de continuité des affaires, la gestion des effectifs, l'arrêt et la reprise brutale des activités, la fermeture des locaux, la gestion de crise, les communications, le report de paiements et bien d'autres. Tout cela dans un contexte où l'on ne pouvait se réunir en personne et où les réunions se déroulaient en visioconférence. La pandémie a mis à l'épreuve le plan de continuité des affaires ainsi que notre modèle de gestion des risques. Les défis ont été relevés avec brio. Je dis : Bravo !



Au cours de l'exercice qui vient de se terminer et conformément à la mission de protection du public dans le cadre de la *Loi sur le courtage immobilier*, le conseil d'administration a appuyé la direction dans la mise en oeuvre des projets prévus pour la première année de la planification stratégique 2020-2022. Le plan a dû être ajusté afin de répondre à certains défis posés par la pandémie. Les objectifs ont été essentiellement atteints.

---

## Mise en place des dernières dispositions de la nouvelle Loi

---

La mise en application de la nouvelle *Loi sur le courtage immobilier* s'est finalisée avec le transfert du courtage hypothécaire à l'Autorité des marchés financiers (AMF), le 1<sup>er</sup> mai 2020. Le conseil d'administration est entièrement satisfait de la façon dont ce transfert d'activités s'est déroulé, empreint d'une grande collaboration et d'une extrême rigueur.

---

## Nouveautés en gouvernance

---

L'année 2020 constituait la première année complète d'application de la nouvelle Loi. La composition du conseil d'administration a ainsi été modifiée de façon importante. Le conseil tient, entre autres, à remercier et à souligner l'implication de M. Georges Bardagi, titulaire de permis, qui agissait à titre de vice-président du conseil et dont le mandat est venu à échéance, ainsi que M. Pierre Martel, représentant du milieu hypothécaire, dont le mandat s'est terminé en raison du transfert de l'encadrement du courtage hypothécaire à l'AMF. Nous sommes également heureux de souligner la réélection en 2020 de trois membres du conseil d'administration, titulaires de permis, qui agissent à titre d'administrateurs : Mme Diane Ménard, de même que Mme Stéphanie Gauthier et M. Joël Charron. Pour ma part, ce fut ma première année à titre de président du conseil d'administration et j'ai été ravi par le professionnalisme et la rigueur des membres du conseil d'administration et de la direction.

Dans un souci d'amélioration constante, le conseil d'administration a approuvé un programme renforcé de formation continue. Il a également apporté sa contribution à l'intégration de la gouvernance du **FARCIQ**, notamment, par une modification à la politique de placements du Fonds d'assurance.

---

## Fonds d'assurance responsabilité professionnelle du courtage immobilier du Québec (FARCIQ)

---

Le **FARCIQ** termine l'année 2020 avec un ratio de solvabilité confortable. Le conseil d'administration a approuvé une bonification des couvertures pour l'année 2021. La prime, parmi les plus basses de ses équivalents, est subventionnée par les surplus accumulés, ce qui démontre à la fois la bonne gestion historique du Fonds d'assurance et la raison pour laquelle la prime n'a pas changé depuis

plusieurs années. Le conseil d'administration a toutefois décidé d'augmenter la prime pour 2021. L'objectif du conseil est de continuer à subventionner la prime pour quelques années afin d'atteindre le ratio cible sans créer de soubresaut brutal de la prime par la suite.

---

## Tous ensemble pour l'atteinte des objectifs

---

Le conseil d'administration est fier de la façon dont l'Organisme a su se positionner et exercer son rôle dans l'industrie du courtage immobilier. Il souligne la grande capacité d'adaptation des équipes en place qui ont maintenu le bon déroulement des opérations courantes.

Malgré l'incertitude causée par la pandémie et la gestion de crise qui en a découlé, les objectifs fixés pour cette première année de la planification stratégique 2020-2022 ont tous été atteints, et ce, grâce à la proactivité et au leadership de l'équipe de direction qui a également su garder l'organisation en bonne posture financière. Je l'en remercie.

Je tiens également à remercier les membres du conseil d'administration pour leur contribution à la protection du public et pour leur apport, tout au long de l'année, à l'amélioration de l'encadrement des titulaires de permis.

Finalement, au nom du conseil, je désire féliciter les employés de l'Organisme qui, encore une fois, et dans une année peu ordinaire, ont démontré leur savoir-faire, leur intégrité ainsi qu'une grande capacité d'adaptation. L'OACIQ saura continuer d'exercer son rôle de régulateur du courtage immobilier avec toutes les compétences et le leadership nécessaires à une protection pleine et entière du public.



**Pierre Hamel**, B.Sc., ASA, ACIA, ASC, C.Dir.  
Président du conseil d'administration  
OACIQ

**LE CONSEIL  
D'ADMINISTRATION  
EST FIER DE LA FAÇON  
DONT L'ORGANISME  
A SU SE POSITIONNER  
ET EXERCER SON RÔLE  
DANS L'INDUSTRIE  
DU COURTAGE  
IMMOBILIER.**

L'ADAPTATION **AU CŒUR**  
**DE NOS ACTIONS**



NADINE  
LINDSAY



## MOT DE LA **PRÉSIDENTE ET CHEF DE LA DIRECTION**

**L'année 2020 a été marquée par une capacité d'adaptation exceptionnelle qui nous a poussés, tous et chacun, à faire preuve de persévérance, de résilience et de bienveillance. Devant une crise d'une telle ampleur, c'est en nous concentrant sur notre mission que nous avons mobilisé les acteurs de l'industrie et déployé des actions ciblées dans le but premier de permettre à l'OACIQ de jouer pleinement son rôle de régulateur et d'assurer la protection du public.**

### Agilité en temps de pandémie

Ce contexte unique et historique a évidemment eu des répercussions importantes sur les activités de l'Organisme, puisque les points de repères habituels étaient à redéfinir tout en répondant aux demandes qui étaient en hausse : l'agilité prend alors tout son sens. Sans relâche, et bien souvent devant composer avec un échéancier serré et de l'ambiguïté, notre équipe a su redoubler d'efforts afin de minimiser les impacts de la pandémie sur le déroulement des transactions immobilières, en plus d'assurer la protection du public.

Pour ce faire, nous avons veillé à transmettre aux titulaires de permis des recommandations claires respectant les mesures imposées par les autorités de santé publique. Nous avons conçu des mécanismes proactifs de communication efficace et des outils concrets pour nos différents publics, portant précisément sur le déroulement d'une transaction immobilière en contexte de pandémie. Nous avons ainsi adapté l'ensemble de nos interventions afin de gérer adéquatement les nouveaux risques liés à la situation en fonction de son évolution.

Ayant à cœur la santé et le bien-être de nos employés, des efforts continus ont également été déployés au courant de l'année pour les accompagner convenablement tant d'un point de vue organisationnel que d'un point de vue humain, afin que cette expérience puisse devenir, à certains égards, une opportunité sans précédent de développement de compétences.

## **L'ENCADREMENT DES COURTIER IMMOBILIERS AINSI QUE LE RESPECT DES RÈGLES DÉONTOLOGIQUES ET DE L'ÉTHIQUE ONT ÉTÉ AU CŒUR DE NOS PRIORITÉS.**

### **La protection du public**

La situation exceptionnelle entraînée par la COVID-19 a contribué à solidifier notre réputation auprès du public. Nous avons rempli pleinement notre rôle de protection du public par le déploiement de moyens efficaces afin d'informer les consommateurs des protections offertes par la *Loi sur le courtage immobilier*. Les résultats de nos actions, présentés dans ce rapport annuel, en témoignent.

Nous avons mis en place les premiers jalons de la révision complète du processus de certification et de maintien des permis et avons continué à resserrer notre encadrement pour qu'il soit encore plus performant. Le processus d'amélioration continue est maintenant un réflexe constant dans la pensée des employés et c'est ainsi que nous gardons à l'esprit l'importance de nous renouveler et de devenir meilleurs.

Nous avons terminé la transformation numérique de notre organisation par la finalisation de l'implantation de Courtier 360, un changement au

cœur des technologies utilisées par l'OACIQ. Cet outil, qui regroupe plus de 50 applications en une seule, nous permettra d'être plus efficaces et proactifs dans nos interventions.

### **Environnement de conformité et prévention**

L'encadrement des courtiers immobiliers ainsi que le respect des règles déontologiques et de l'éthique ont été au cœur de nos priorités. L'amélioration de notre programme d'inspection et l'accélération du traitement de certains types de plaintes ont été les piliers de l'initiative de resserrement de l'encadrement.

En 2020, la prévention s'est concrétisée, entre autres, par une vigie renforcée des pratiques émergentes et par une pertinence accrue de notre Programme de formation continue obligatoire pour les dirigeants d'agence et les courtiers immobiliers.

## Un regard constant sur les meilleures pratiques

À titre de membre du regroupement des Autorités de réglementation du courtage immobilier du Canada (ARCIC), l'OACIQ a contribué aux échanges sur les meilleures pratiques en matière immobilière au Canada. Cette collaboration, des plus utiles et précieuses, nous permet de demeurer à l'affût des pratiques émergentes en plus de nous assurer de maintenir une application de l'encadrement cohérente et de partager des outils et des informations pertinentes qui apportent en efficacité et poussent la réflexion.

## Tournés vers l'avenir

Nous entrevoyons 2021 de façon positive, car tout comme 2020, la prochaine année nous amènera à innover et à accroître notre efficacité organisationnelle. Nous continuerons d'adapter notre gestion en conséquence, d'être sensibles à la nouvelle réalité, d'appliquer de façon judicieuse la *Loi sur le courtage immobilier* et de soutenir l'engagement et la santé de nos employés.

L'effervescence du marché immobilier et la nécessité d'informer le public seront, plus que jamais, au cœur de nos actions pour mettre de l'avant les protections prévues à la *Loi sur le courtage immobilier*.

Nos valeurs organisationnelles de leadership, de compétence et d'intégrité guideront chacune de nos actions et demeureront la pierre angulaire de nos relations avec nos clientèles et les parties prenantes.

Je souhaite remercier les membres du conseil d'administration, et particulièrement le président du conseil, M. Pierre Hamel, pour cette confiance renouvelée ainsi que pour leur excellente contribution à l'atteinte de notre mission de protection du public. Je remercie également les employés de l'OACIQ pour leur dévouement. C'est par l'engagement et la volonté à travailler tous ensemble dans la même direction que nous assurons une cohérence nécessaire à la pérennité de l'Organisme.



**M<sup>e</sup> Nadine Lindsay, LL.B., ASC, C.Dir.**, médiatrice  
Présidente et chef de la direction de l'OACIQ et  
vice-présidente des Autorités de réglementation  
du courtage immobilier du Canada





# COMITÉ DE DIRECTION\*

## DE GAUCHE À DROITE :

**Vice-présidente exécutive, Affaires corporatives**  
Claudie Tremblay, LL.B., Adm.A., médiatrice

**Vice-présidente, Finances, TI et  
Processus d'affaires**  
Dominique Derome, Adm.A., ASC, FCPA, FCMA

**Vice-présidente, Gouvernance**  
Caroline Simard, LL.M., Adm.A, ASC, médiatrice

**Présidente et chef de la direction**  
Nadine Lindsay, LL.B., ASC, C.Dir., médiatrice

**Vice-présidente, Relations avec les clientèles**  
Sofy Bourret

**Vice-présidente, Encadrement**  
Caroline Champagne, B.C.L., LL.B., MBA,  
médiatrice

**Vice-présidente, Ressources humaines**  
Sophie Dubé, M.Sc., CRHA

\* Photo prise en 2020, avant la pandémie de la COVID-19.

# SOUS LE SIGNE DE LA COVID-19

En 2020, la pandémie mondiale de COVID-19 a affecté les façons de faire de chacun, toutes sphères d'activités professionnelles confondues. À l'OACIQ, les différents services ont maintenu leurs efforts quotidiens de façon adaptée, afin de ne pas réduire la prestation de service nécessaire au maintien des opérations courantes. C'est dans un contexte de télétravail qu'ont évolué la majorité des 180 employés de l'OACIQ en 2020. Seuls les employés affectés à l'administration des examens de certification, qui se devaient d'être maintenus pour assurer l'avenir de la profession en courtage immobilier, se sont régulièrement rendus à nos bureaux.

Tout au long de la pandémie, l'OACIQ a maintenu un contact avec le Gouvernement du Québec pour assurer le maintien des activités de courtage, en tout respect des recommandations des autorités sanitaires. À l'exception de quelques semaines durant lesquelles un confinement complet a été imposé, les courtiers immobiliers ont pu poursuivre leurs activités, l'habitation étant un besoin fondamental pour l'ensemble des citoyens, notamment pour les familles.

Contexte extraordinaire oblige, de nombreuses communications et des documents ont été produits et promus auprès des courtiers, afin d'encadrer leurs pratiques professionnelles et d'assurer le respect des mesures édictées par la Santé publique.

Plusieurs informations ont également été transmises au public, de façon continue, entre autres par le biais de nos réseaux sociaux et du centre de renseignements Info OACIQ, lequel a répondu à des centaines de demandes d'information, durant cette période achalandée de la COVID-19.

Nous aimons croire que l'adaptation, dont tous ont fait preuve devant une situation si exceptionnelle, laissera derrière elle quelques apprentissages et des façons de faire renouvelées, bénéfiques à la poursuite de notre mission de protection du public.

# TRANSFERT DU COURTAGE HYPOTHÉCAIRE

L'encadrement du courtage hypothécaire, assuré jusqu'alors par l'OACIQ a été repris par l'Autorité des marchés financiers (AMF), le 1<sup>er</sup> mai 2020.

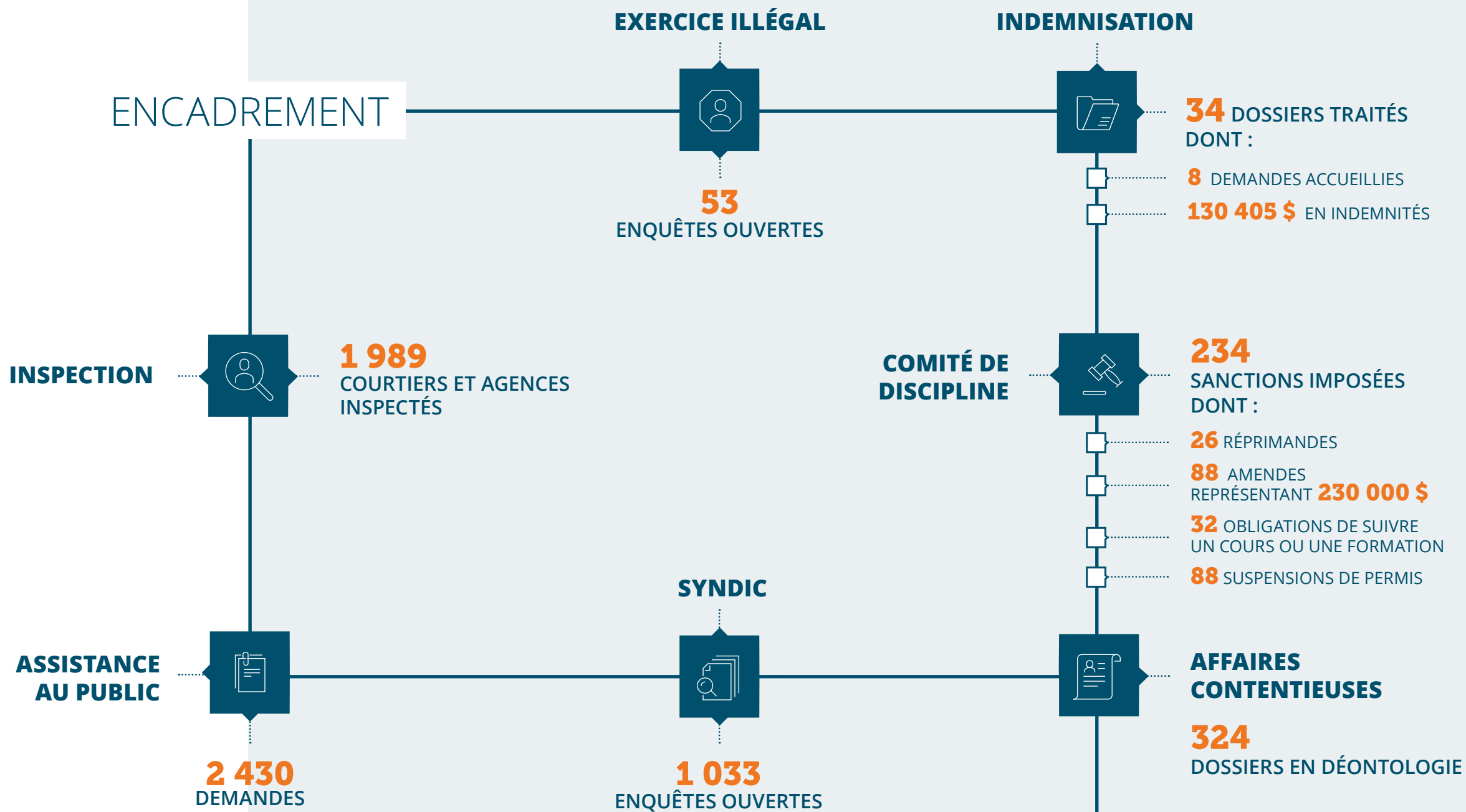
Au fil des mois précédant le transfert, de nombreuses communications ont été effectuées auprès des courtiers hypothécaires de sorte que la transition à l'AMF se fasse le plus harmonieusement possible.

Il faut savoir que le courtage hypothécaire représentait moins de 4 % des revenus de l'OACIQ avant le transfert. Parmi les titulaires de permis anciennement inscrits auprès de l'OACIQ, seuls 759 courtiers et agences détenaient un permis de courtage hypothécaire. Par ailleurs, près de 11 000 titulaires de permis détenaient le droit d'exercer en courtage immobilier et hypothécaire : il s'agissait alors des 2/3 des titulaires de permis de l'OACIQ.



# 2020 EN CHIFFRES

Le moins que l'on puisse dire, c'est qu'il y a de l'action à l'OACIQ. Tout au long de l'année, les différents services ont travaillé sur divers projets et mandats visant les courtiers et le public. En un coup d'œil, voyez les résultats issus des activités de l'OACIQ pour l'exercice 2020. Laissons les chiffres parler d'eux-mêmes!



## CERTIFICATION ET FORMATION

**1 805**  
DEMANDES DE DÉLIVRANCE  
DE PERMIS TRAITÉES ET COMPLÉTÉES



**CERTIFICATION**

**462**  
ACTIVITÉS DE FORMATION  
DISPONIBLES DANS LE PFCO \*



**FORMATION**

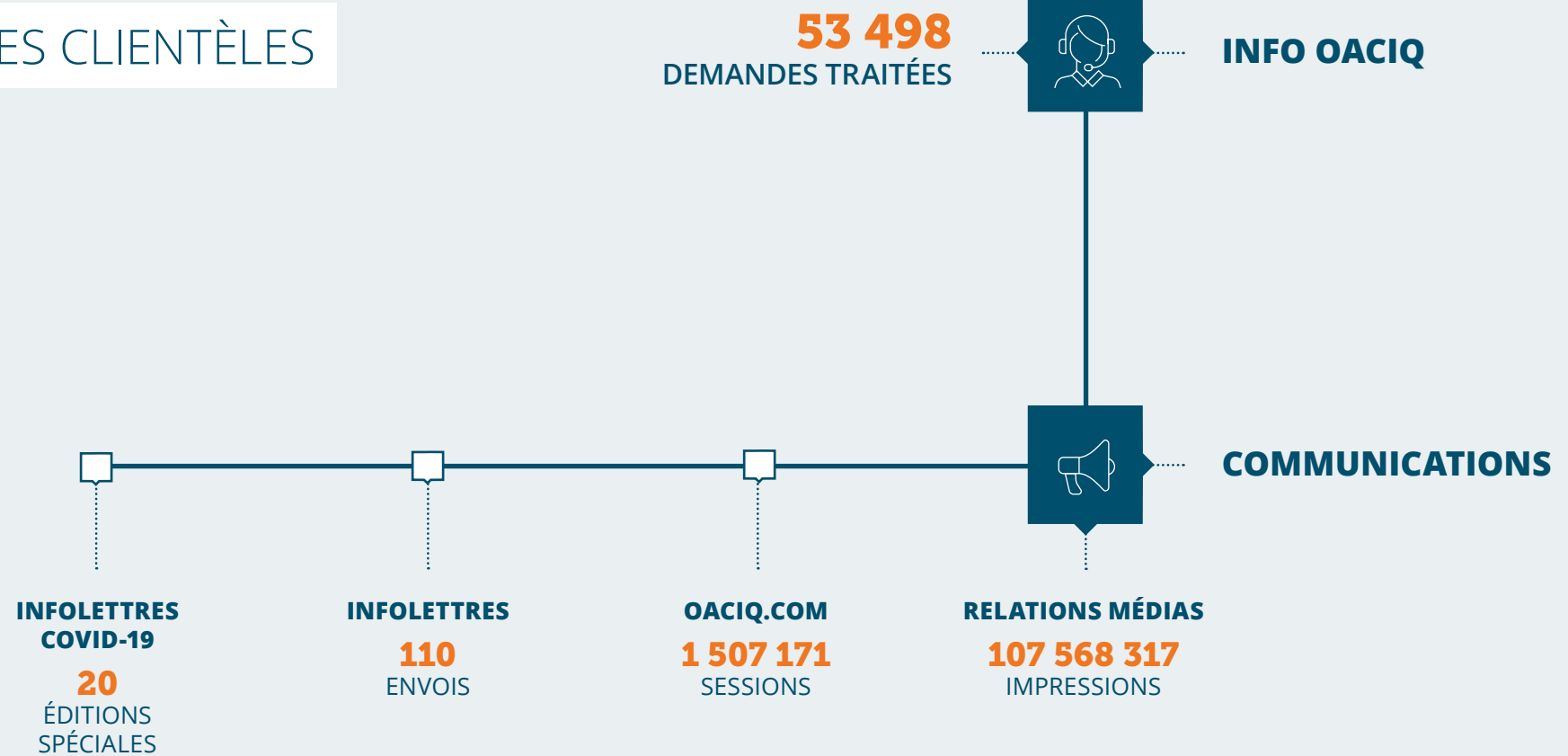
**134 000**  
UNITÉS DE FORMATION  
CONTINUE OCTROYÉES

**2 231**  
EXAMENS DE CERTIFICATION  
PASSÉS

\* Programme de formation continue  
obligatoire de l'OACIQ



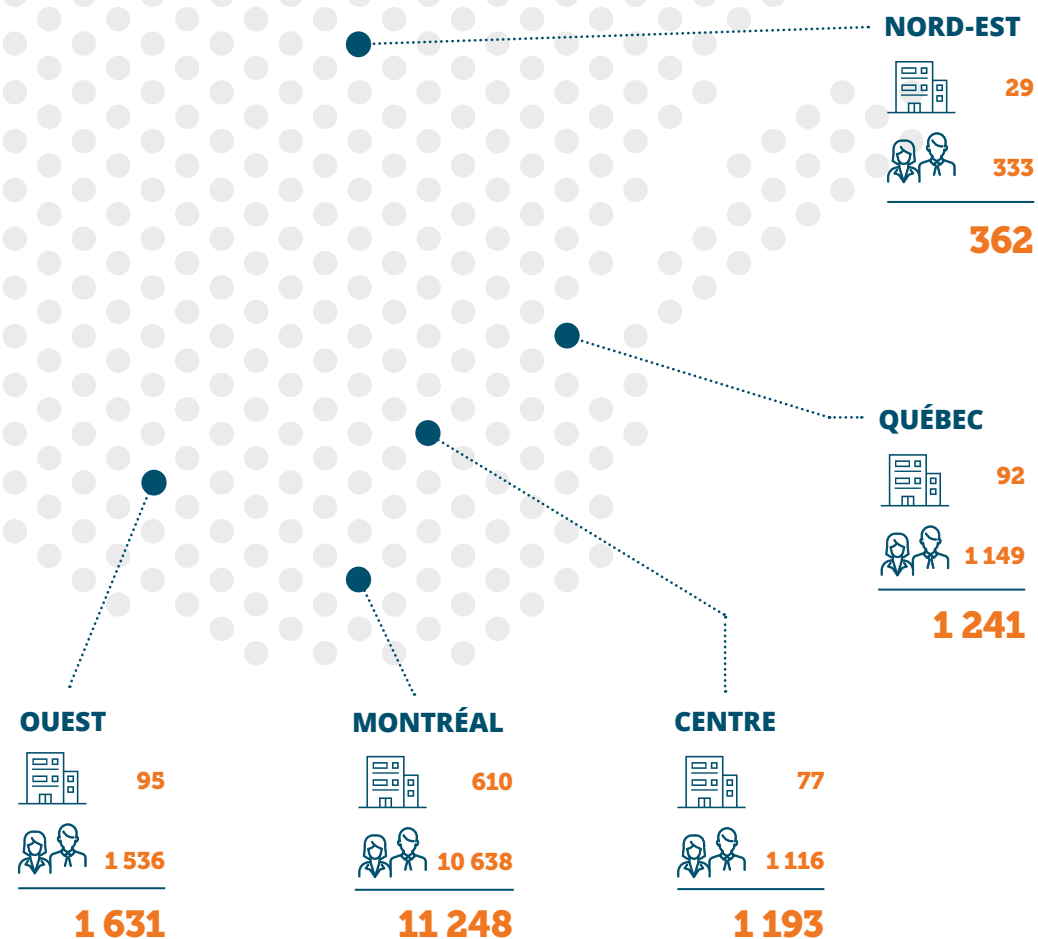
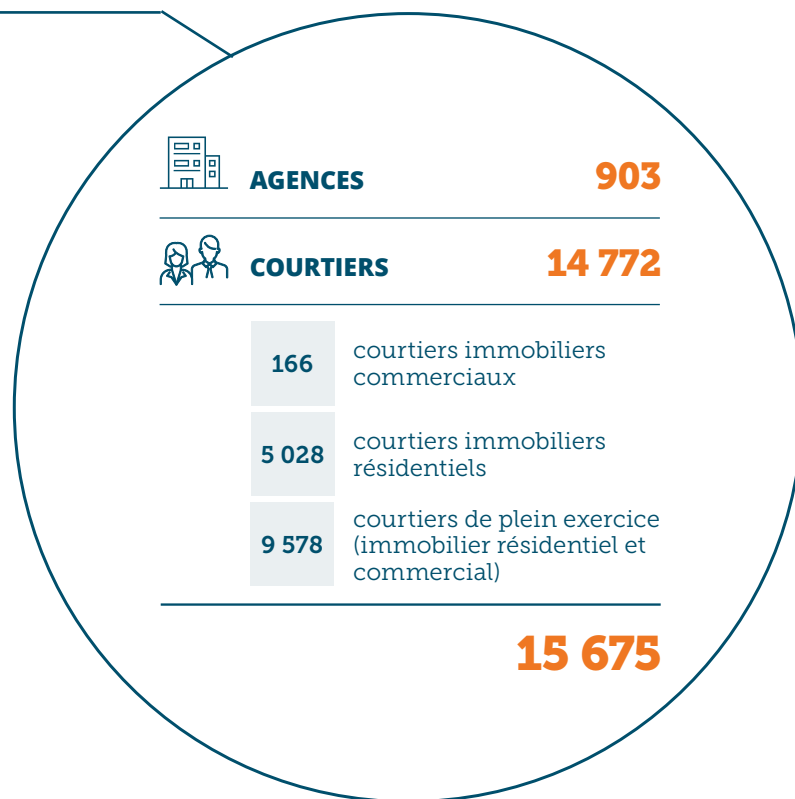
## RELATIONS AVEC LES CLIENTÈLES



# PORTRAIT DU COURTAGE IMMOBILIER

Le nombre d'agences et de courtiers immobiliers détenant un permis d'exercice valide était de 15 675 au 31 décembre 2020.

## COURTAGE IMMOBILIER



# REVUE DES ACTIVITÉS

## ENCADREMENT ..... 24

|                              |    |
|------------------------------|----|
| Inspection .....             | 24 |
| Assistance au public .....   | 26 |
| Syndic .....                 | 27 |
| Affaires contentieuses ..... | 29 |
| Indemnisation .....          | 30 |

## CERTIFICATION ..... 31

## FORMATION ..... 32

## RELATIONS AVEC LES CLIENTÈLES ..... 35

|  |    |
|--|----|
| Communications .....                     | 35 |
| Centre de renseignements Info OACIQ..... | 36 |
| Accès à l'information.....               | 36 |

## GOUVERNANCE ET ADMINISTRATION..... 38

|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| Conseil d'administration .....      | 38 |
| Ressources humaines .....           | 40 |
| Ombudsman .....                     | 41 |
| Technologies de l'information ..... | 41 |
| FARCIQ.....                         | 42 |

Tout au long de l'année 2020, les différents services de l'Organisme ont fait preuve de résilience et de professionnalisme en travaillant d'arrachepied, et ce, dans le seul but de continuer de mener à bien la mission de protection du public de l'OACIQ. C'est en ce sens que chaque projet a été réalisé, que chaque action a été entreprise. Apprenez-en davantage sur ce qui a mobilisé chaque service et voyez les excellents résultats qui en ont découlé.

## ENCADREMENT

Afin que le public soit bien protégé, l'OACIQ dispose, en vertu de la *Loi sur le courtage immobilier*, de différents moyens pour encadrer la pratique des agences et des courtiers immobiliers. En 2020, de nombreuses initiatives ont été prises afin de s'assurer que les titulaires de permis se conforment aux règles, exercent leur rôle de conseil et respectent leurs obligations déontologiques.

## Inspection

Le Service de l'inspection veille à ce que les activités et les compétences des professionnels autorisés par l'OACIQ soient conformes aux règlements et aux normes de qualité en vigueur. Ainsi, l'équipe d'inspecteurs procède à la vérification de transactions, de dossiers, de comptes, de livres et de registres. Au besoin, des recommandations appropriées sont faites auprès des courtiers et des dirigeants d'agence.

En 2020, les inspecteurs de l'OACIQ ont inspecté **112** établissements, soit 100 agences et courtiers agissant à leur compte en courtage immobilier résidentiel, 10 en courtage immobilier commercial et 2 en courtage hypothécaire. En plus des inspections régulières, les inspecteurs ont effectué des interventions directes afin de s'assurer que les correctifs avaient été apportés à la suite de lacunes soulevées lors d'une inspection, ou afin de corriger des manquements au *Rapport des opérations en fidéicommiss* annuel. Par ailleurs, **1 398** questionnaires d'auto-inspection en ligne ont été remplis par autant d'agences et de courtiers agissant à leur compte. Les réponses ont par la suite été analysées afin d'établir les interventions nécessaires dans le cadre d'une saine gestion des risques. Parmi ces interventions, plusieurs dirigeants d'agence ou courtiers à leur compte ont été contactés par le Service de l'inspection afin de s'assurer que des correctifs seront apportés à la suite de constats de non-conformité.

Dans le cadre du Programme de conformité, les dirigeants d'agence se sont engagés à établir des politiques et à mettre en place des processus pour

respecter les dix principales attentes que le régulateur a envers eux pour assurer le respect de la *Loi sur le courtage immobilier* et de sa réglementation. Ces attentes visent principalement à permettre aux dirigeants d'agence de conseiller, d'encadrer et de surveiller plus efficacement les activités des courtiers sous leur supervision afin que le public soit mieux protégé. Les comptes en fidéicommiss ont également fait l'objet d'une inspection attentive visant à s'assurer que les sommes perçues pour autrui sont gérées avec rigueur. Enfin, **175** nouveaux dirigeants d'agence ou courtiers à leur compte ont bénéficié d'une séance de démarrage. Ce type de séance, donnée par un inspecteur, s'adresse aux nouveaux dirigeants d'agence et aux nouveaux courtiers agissant à leur compte. L'objectif de cette séance est de voir à ce que les nouvelles responsabilités qui incombent aux dirigeants d'agence et aux courtiers agissant à leur compte soient bien comprises et que les participants soient bien outillés pour la mise en place des mesures qui assureront le respect de la *Loi sur le courtage immobilier* et de sa réglementation.



### La vérification axée sur la compétence

Les dossiers de contrat de courtage et de transaction de 304 courtiers ont fait l'objet d'une vérification axée sur la compétence. Grâce à la gestion électronique des documents mise en place par certaines agences ou certains courtiers agissant à leur compte, **259** de ces inspections ont pu être effectuées à distance.

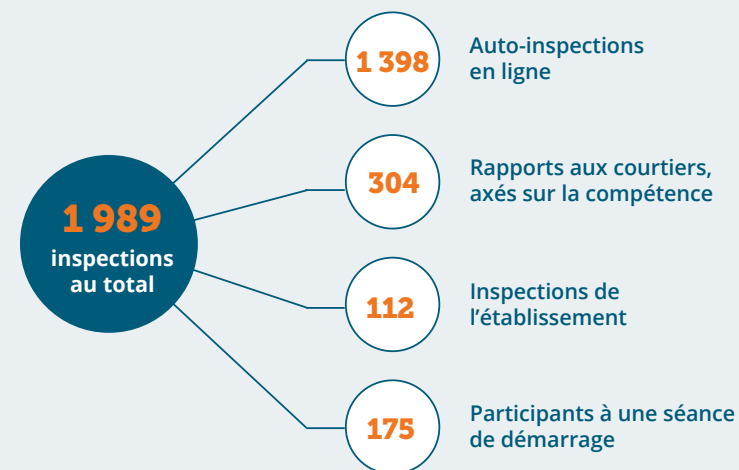
Les constats et les améliorations requises sont consignés dans un rapport personnel destiné à chaque courtier inspecté. Ils visent particulièrement la façon dont le courtier élabore ses dossiers et mène à terme les contrats ou les propositions de transaction qu'il a rédigés et négociés. Lorsque des courtiers agissent pour une agence, les rapports d'inspection des courtiers inspectés sont aussi transmis au dirigeant d'agence. Celui-ci doit en prendre connaissance. Il doit ensuite veiller à ce que les courtiers sous sa supervision apportent les améliorations requises dans leur pratique afin de s'assurer de la protection du public.

Au cours de 2020, **145** demandes d'engagement à apporter des correctifs immédiatement ont été émises par les inspecteurs lorsque d'importantes lacunes ont été constatées en inspection. Par ailleurs, 130 de ces demandes d'engagement incluaient une ou plusieurs formations à suivre.

### Autres interventions

- Près de **900** appels ont été effectués par le Service de l'inspection en soutien aux agences et aux courtiers à leur compte pour répondre à diverses questions en lien avec des sujets propres à l'inspection;
- 34 interventions des inspecteurs ont eu lieu avant la délivrance des permis aux nouvelles agences ou auprès de nouveaux dirigeants d'agence afin de s'assurer de la mise en place immédiate du Programme de conformité.

### Inspections d'agences et de courtiers agissant à leur compte - 2020

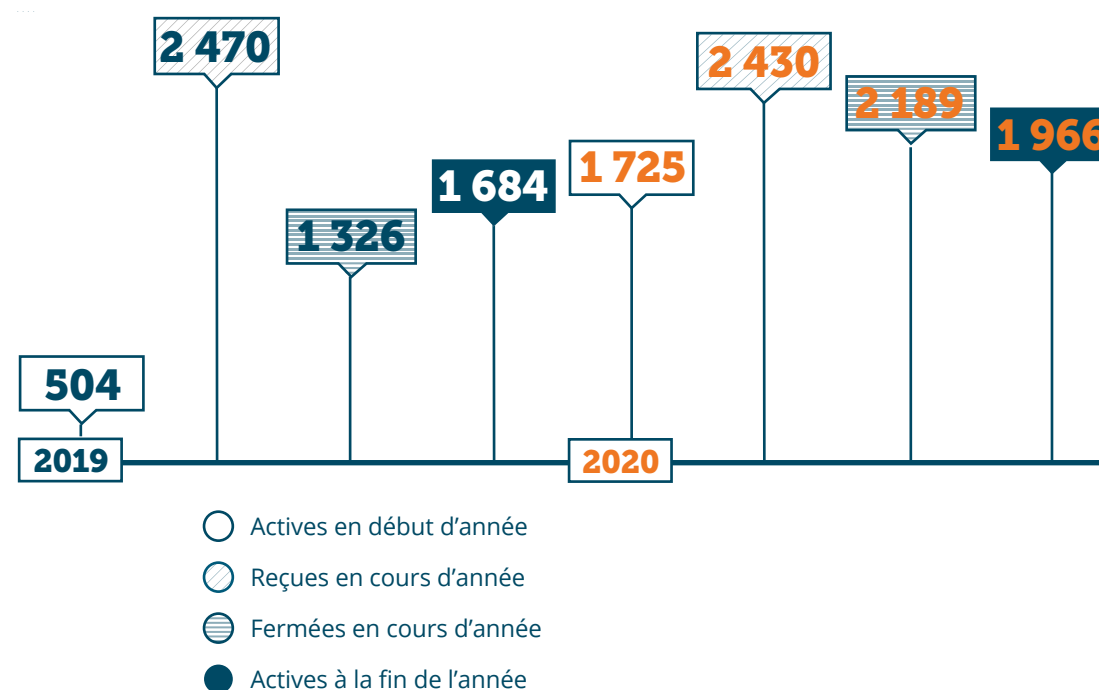


## Assistance au public

Lorsqu'une personne désire formuler une plainte contre un titulaire de permis de courtage immobilier, présenter une réclamation au Fonds d'indemnisation du courtage immobilier ou au Fonds d'assurance responsabilité professionnelle du courtage immobilier du Québec, le Service d'assistance au public l'accompagne dans sa demande et tout au long du processus de traitement. Un responsable de ce service examine la nature de la plainte, identifie et détermine le traitement approprié à lui accorder. Il fournit également les informations concernant les recours possibles, et intervient auprès du courtier ou de son dirigeant d'agence afin de trouver une solution.

En 2020, 2 430 demandes ont été reçues. La mise en place de nouveaux processus de traitement et de priorisation des dossiers a permis de fermer **65 %** plus de dossiers que l'année précédente.

### Plaintes traitées



## Syndic

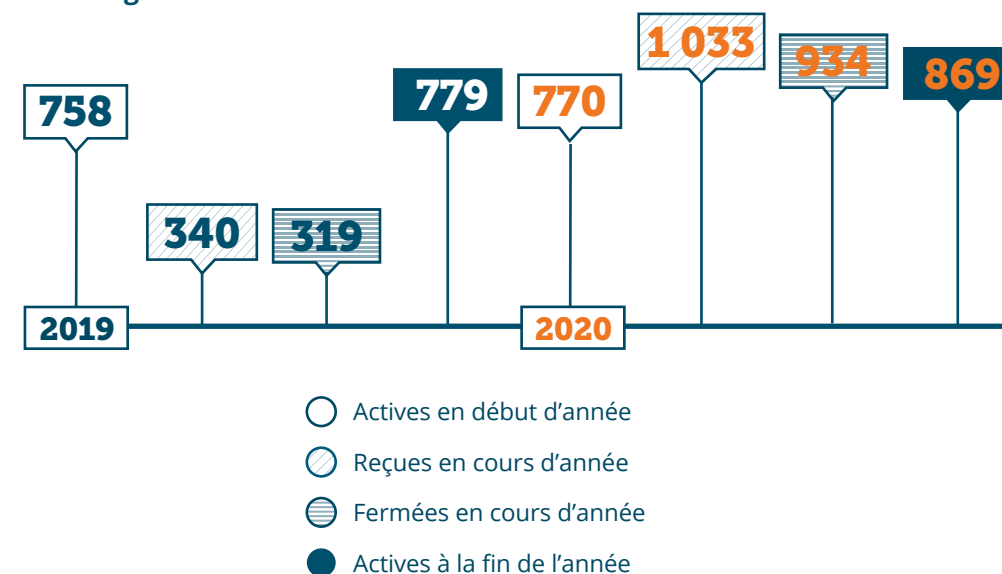
Le Service d'assistance au public et le comité d'inspection doivent aviser le syndic dès qu'ils ont des motifs raisonnables de croire qu'une infraction à la *Loi sur le courtage immobilier* ou ses règlements a été commise par un courtier ou une agence, y compris son administrateur ou son dirigeant. Le syndic a alors pour fonction de faire enquête et de déterminer s'il y a lieu de déposer une plainte disciplinaire devant le comité de discipline de l'OACIQ. Le syndic recommande l'imposition de sanctions dissuasives et exemplaires afin d'assurer la protection du public.

Pendant l'année 2020, plusieurs gestes ont été posés par le syndic en lien avec les orientations stratégiques de l'OACIQ.

Le syndic a renforcé son approche en ce qui concerne les titulaires de permis qui manquent à leur obligation de collaborer avec l'Organisme. Des mesures ont été prises contre des agences et leurs dirigeants ainsi que des courtiers à leur compte ayant omis de soumettre leur questionnaire d'auto-inspection dûment rempli dans les délais requis. À cet effet, **46** plaintes disciplinaires ont été déposées auprès du comité de discipline.

Des efforts considérables ont été déployés afin d'accélérer le traitement des enquêtes, notamment en mettant en place un processus allégé pour certains types de dossiers pouvant faire l'objet d'un traitement plus rapide. Ces efforts ont donné lieu à une augmentation de **192 %** du nombre d'enquêtes terminées, comme l'illustre le tableau ci-contre :

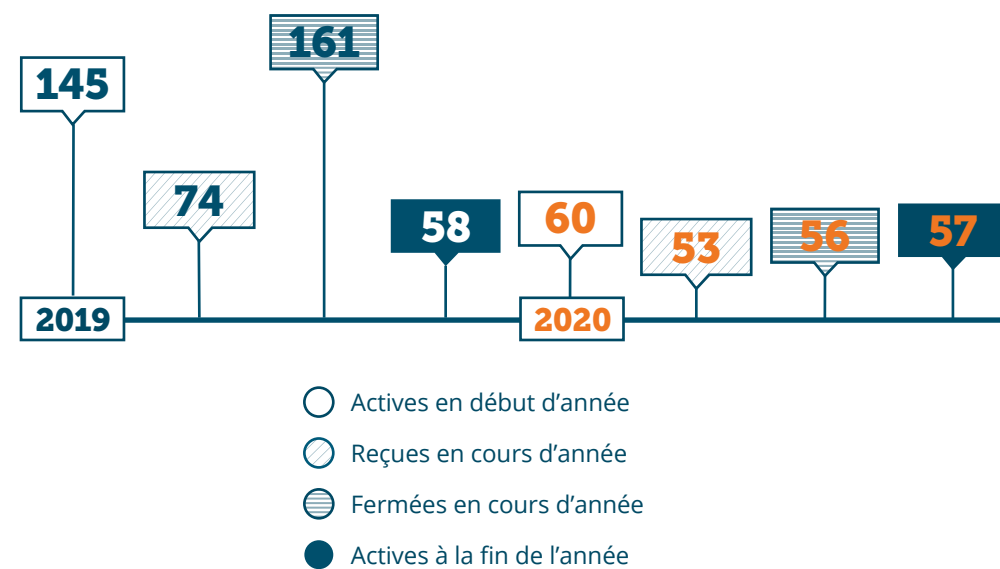
### Enquêtes disciplinaires sur des courtiers et des agences



## Exercice illégal

Lorsque l'on soupçonne qu'une activité de courtage immobilier est exercée par une personne qui n'est pas titulaire d'un permis délivré par l'OACIQ, une enquête est menée. Si la preuve démontre qu'effectivement l'activité de courtage a été exercée illégalement, des procédures pénales sont déposées à la Cour du Québec. Celle-ci doit décider de la culpabilité de la personne visée et des sanctions à lui imposer, le cas échéant.

### Enquêtes sur l'exercice illégal



## Affaires contentieuses

Le Service des affaires contentieuses travaille en étroite collaboration avec le Bureau du syndic. Il veille également à effectuer toutes les représentations devant les tribunaux en regard des dossiers concernant l'Organisme. Les avocats de l'équipe des Affaires contentieuses agissent comme conseillers du Bureau du syndic. Ainsi, les avocats peuvent être consultés à toutes les étapes d'une enquête.

Une fois les dossiers terminés par le Bureau du syndic, ils sont acheminés aux Affaires contentieuses pour le dépôt de plaintes ou pour des avis juridiques.

Le Service des affaires contentieuses travaille également avec les autres services de l'Organisme lorsque ceux-ci font l'objet de procédures judiciaires. Les membres de l'équipe traitent notamment des dossiers de déontologie, d'exercice illégal, de litige, de subrogation, d'homologation, d'accès à l'information et en appel de décisions rendues par certains comités statutaires et par le comité de discipline.

Pendant l'année 2020, les Affaires contentieuses ont reçu **324** dossiers en déontologie et 8 dossiers en exercice illégal, comparativement à 110 dossiers en déontologie et 21 dossiers en exercice illégal pour 2019.

De plus, **139** plaintes ont été déposées au greffe du comité de discipline en 2020, alors qu'en 2019, 57 plaintes avaient été déposées.

Pendant l'année 2020, 10 constats d'infraction ont été émis, comparativement à 12 constats pour l'année 2019.

En date du 31 décembre 2020, 46 plaintes avaient été déposées, au motif que les titulaires de permis n'avaient pas produit leur auto-inspection dans les délais fixés par l'Organisme.

En 2020, plusieurs chefs d'infraction contenus dans les plaintes concernaient l'obligation d'information, de vérification, d'éviter de se placer en situation de conflits d'intérêts et de collaboration. Des plaintes ont été déposées à l'égard de dirigeants d'agence et d'agences pour ne pas avoir encadré adéquatement les activités de leurs courtiers.

Plusieurs décisions d'intérêt ont été rendues pendant l'année 2020 :

- Une décision rendue par la Cour du Québec en regard de l'application de la globalité<sup>1</sup>;
- Une décision rendue par le comité de discipline rappelant l'importance du devoir de vérification<sup>2</sup>.

Le Service des affaires contentieuses a participé activement aux travaux ayant mené au transfert des activités d'encadrement du courtage hypothécaire à l'Autorité des marchés financiers afin de permettre un transfert efficace et complet. Les Affaires contentieuses terminent les dossiers en déontologie et en exercice illégal qui avaient été déposés avant le 1<sup>er</sup> mai 2020.

La pandémie a amené beaucoup de changement dans les façons de travailler. Nous avons rapidement débuté des audiences devant le comité de discipline en mode virtuel (Zoom). Cela a nécessité certains ajustements notamment sur la préparation et la présentation de la preuve. Certains dossiers devant les tribunaux supérieurs (Cour du Québec et Cour supérieure) ont dû être retardés en raison de la fermeture des tribunaux.

<sup>1</sup> *Gingras c. Pluviose, 2020 QCCQ 8495*, <https://canlii.ca/t/jc5nt>

<sup>2</sup> *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Duault, 2020 CanLII 101662 (QC OACIQ)*, <https://canlii.ca/t/jc7f6>

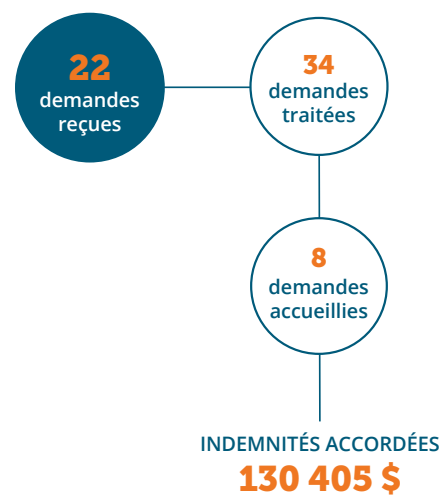


## Indemnisation

Le public victime de fraude, de manœuvre dolosive ou de détournement de fonds dans le cadre d'une transaction immobilière impliquant un courtier, peut faire appel au comité d'indemnisation. Ce comité a la tâche de statuer sur l'admissibilité des réclamations et de décider du montant des indemnités à verser.

Les indemnités versées proviennent du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier (FICI). Ce fonds, qui prévoit une protection financière aux consommateurs, est constitué par la *Loi sur le courtage immobilier*. L'ensemble des agences et des courtiers immobiliers du Québec y cotisent annuellement.

### À signaler en 2020 :



## CERTIFICATION

En 2020, le Service de la certification a revu le processus de délivrance de permis d'agence dans son entièreté. Il comprend dorénavant des vérifications effectuées par divers services de l'Organisme pour assurer le respect des exigences prévues à la *Loi sur le courtage immobilier* et sa réglementation. De plus, le questionnaire annuel de mise à jour des renseignements, à remplir lors du maintien de permis, a été revu en profondeur afin de recueillir toute l'information pertinente et nécessaire pour le régulateur. Enfin, pour s'assurer de la conformité des dossiers des agences et des courtiers immobiliers, l'OACIQ a entamé un exercice de mise à jour des photos dans le Registre des titulaires de permis, accessible au public sur le site [oaciq.com](http://oaciq.com).

Au cours de l'exercice se terminant le 31 décembre 2020, **1 805** demandes de délivrance de permis ont été traitées par le Service de la certification de l'OACIQ.

À noter : Ces délivrances ont été traitées en 2020, mais peuvent avoir pris effet en 2021 (par exemple, une demande de délivrance traitée le 21 décembre 2020, prenant effet le 1<sup>er</sup> janvier 2021).

Au 31 décembre 2020, l'OACIQ comptait **15 675** titulaires de permis valides dont 469 agissaient à leur compte.

Voici les statistiques par région administrative, en date du 31 décembre 2020 :

|              | Courtiers                     | Agences    |     |
|--------------|-------------------------------|------------|-----|
| NORD-EST     | Abitibi-Témiscamingue         | 62         | 8   |
|              | Bas-Saint-Laurent             | 99         | 9   |
|              | Côte-Nord                     | 21         | 2   |
|              | Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine | 5          | 1   |
|              | Saguenay-Lac-Saint-Jean       | 146        | 9   |
| QUÉBEC       | Capitale-Nationale            | 1 006      | 74  |
|              | Chaudière-Appalaches          | 143        | 18  |
| CENTRE       | Centre-du-Québec              | 118        | 8   |
|              | Estrie                        | 286        | 28  |
|              | Lanaudière                    | 529        | 32  |
|              | Mauricie                      | 183        | 9   |
| MONTRÉAL     | Laval                         | 2 205      | 74  |
|              | Montérégie                    | 2 309      | 152 |
|              | Montréal                      | 6 124      | 384 |
| OUEST        | Laurentides                   | 1 081      | 73  |
|              | Outaouais                     | 455        | 22  |
| <b>TOTAL</b> | <b>14 772</b>                 | <b>903</b> |     |

## FORMATION

Le Service de la formation contribue à la réalisation de la mission de l'OACIQ en veillant à ce que les compétences des courtiers immobiliers et des dirigeants d'agence actuels et futurs soient actualisées et répondent à l'évolution du courtage immobilier, ainsi qu'en faisant passer les examens de certification.

### Formation de base en courtage immobilier résidentiel et commercial

L'OACIQ reconnaît les programmes de formation de base en fonction de référentiels de compétences. Au 31 décembre 2020, les programmes reconnus étaient dispensés par 22 établissements d'enseignement, un nouveau programme ayant été reconnu en cours d'année. La vigie et le soutien aux établissements d'enseignement se sont poursuivis. L'accompagnement des candidats aux

examens a été réalisé notamment par la tenue de 26 webinaires préparatoires aux examens, auxquels 495 candidats ont assisté.

L'OACIQ, à titre de membre du regroupement des Autorités de réglementation du courtage immobilier du Canada, a contribué activement aux travaux en cours visant l'élaboration de profils de compétences pancanadiens pour les courtiers et les dirigeants d'agence, afin de favoriser la synergie entre les provinces.

#### Examens de certification

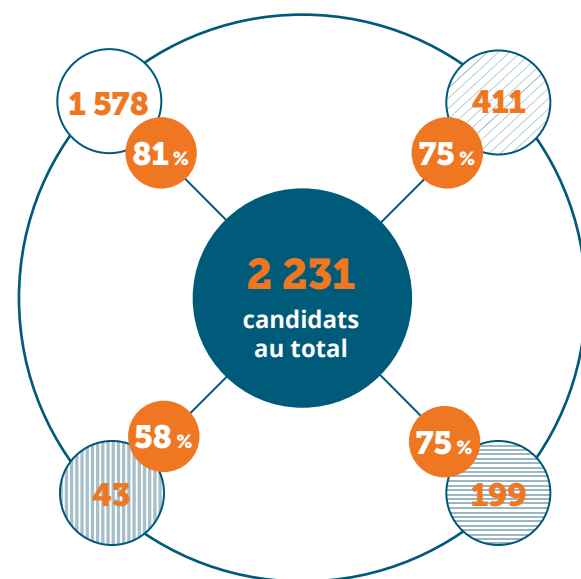
En ce qui concerne les examens de certification, des interventions accrues ont été nécessaires en 2020, étant donné les circonstances liées à la Covid-19. Ainsi, le nombre de séances est passé de 30 en 2019 à **63** en 2020 dans les locaux de l'OACIQ. Les séances qui ont eu lieu à Québec ont été maintenues au nombre de 7 pour l'année 2020. Toutes les mesures sanitaires imposées par le gouvernement ont été mises en place et scrupuleusement respectées. La période de confinement du printemps 2020 a provoqué une suspension des séances d'examens du 16 mars au 14 juin inclusivement. Par conséquent, les séances initialement prévues ont été reportées aux mois de juin et juillet, permettant ainsi aux candidats de






passer leur examen dans les meilleurs délais et de limiter les impacts créés par la pandémie. Malgré ces circonstances exceptionnelles, l'OACIQ a organisé des séances d'examens pour **2 231** candidats, comparativement à 2 272 en 2019.

Notons que dans le cadre du transfert de l'encadrement du courtage hypothécaire à l'Autorité des marchés financiers réalisé le 1<sup>er</sup> mai 2020, la fréquence des examens de certification en courtage hypothécaire a été augmentée pour répondre aux besoins avant cette date.

En vue d'une amélioration continue, le processus d'inscription a été revu afin que seules les demandes d'inscription des candidats comportant les dossiers complets soient étudiées, et ce, pour en accélérer le traitement. Le lancement d'un guide de préparation au nouveau format d'examen a eu lieu en novembre, en lien avec l'implantation de questions à choix de réponses et de questions ouvertes à réponses courtes dans les examens de certification. Cette implantation est prévue à compter de juin 2021. Des rencontres ont été menées auprès des établissements d'enseignement pour faire connaître les objectifs et les outils disponibles et recueillir les rétroactions afin de leur offrir le meilleur soutien possible.

### Examens de certification – 2020



-  Courtage immobilier résidentiel
-  Courtage immobilier commercial
-  Courtage hypothécaire
-  Dirigeant d'agence
-  Taux de réussite

### Formation continue

Le Service de la formation est en charge du Programme de formation continue obligatoire (PFCO). Il conçoit et met sur pied une variété d'activités de formation continue couvrant la pratique du courtage immobilier et les fonctions de dirigeant d'agence. Le Service accrédite également des formations dispensées par des tiers en fonction de critères prédéterminés. Ces dernières sont offertes en webinaire, en autoformation (en ligne) et en salle, pendant toute la durée du cycle.

L'OACIQ a implanté un nouveau système de gestion des apprentissages permettant ainsi une approche intégrée de tous les produits de formation offerts par l'OACIQ et par les dispensateurs externes à même le site synbad.com. Il est désormais plus facile pour les titulaires de permis de s'inscrire aux formations et de suivre leur progression dans le PFCO, et pour l'Organisme de vérifier l'avancement dans le Programme.

De plus, le Service a mis en place plusieurs initiatives pour la formation continue, dont la mise en place d'une infolettre trimestrielle destinée exclusivement aux 114 dispensateurs externes de formations. Ces communications rappellent les rôles des intervenants, promeuvent les nouveautés et permettent le partage des meilleures pratiques en matière de formation continue.

De nouveaux produits de formation visant le courtage immobilier commercial et offrant des outils mieux adaptés aux besoins de ce secteur d'activités ont été conçus et accrédités. Effectivement, **63** produits portant sur le courtage immobilier commercial sont ainsi offerts.

L'offre de produits en autoformation (formations en ligne) a été revue à la hausse, permettant une meilleure adaptation aux besoins des titulaires de permis et une plus grande flexibilité en matière d'accès aux formations.

Pendant la période du confinement du printemps 2020, l'offre de ces formations a été augmentée de façon substantielle permettant ainsi aux titulaires de permis d'avancer dans leur programme de formation continue obligatoire. Il est ainsi possible d'offrir des formations de plus longues durées et surtout de miser sur les commandes au sein des agences et des autres parties prenantes. De ce fait, **41** événements virtuels de formation ont eu lieu entre mars et décembre 2020.

L'OACIQ ainsi que ses 114 dispensateurs accrédités offrent une variété de 462 formations aux courtiers immobiliers et aux dirigeants d'agence dans le cadre du cycle actuel 2019-2021. Plus de **134 000** unités de formation continue (UFC) ont été octroyées aux titulaires de permis durant l'année.

### Activités de formation continue de l'OACIQ et des dispensateurs

|          | OACIQ | Dispens. | TOTAL |
|----------|-------|----------|-------|
| Français | 61    | 282      | 343   |
| Anglais  | 57    | 62       | 119   |
| TOTAL    | 118   | 344      | 462   |



## RELATIONS AVEC LES CLIENTÈLES

Afin de remplir sa mission de protection du public en vertu de la *Loi sur le courtage immobilier*, l'OACIQ met à la disposition des consommateurs tout un éventail de ressources et de services.

Dans le contexte particulier de la pandémie de COVID-19, il était important de transmettre aux titulaires de permis les diverses recommandations émanant des autorités de santé publique. À cette fin, l'OACIQ a produit le *Guide sur les meilleures pratiques en période de coronavirus* et a communiqué de nombreuses mises à jour, entre autres via son bulletin PRO@CTIF, son site extranet réservé aux titulaires de permis (synbad.com) et son site web public (oaciq.com).

## Communications

Informier le public pour lui permettre de faire des choix éclairés a été plus que jamais une priorité de l'Organisme, comme les actions suivantes le démontrent :



Nos campagnes publicitaires ont permis de joindre différents publics cibles pour un total de **14 136 291** personnes\* ;



Notre présence médiatique a connu une hausse, indéniablement liée à la COVID, un sujet qui aura été au cœur de l'actualité en 2020. Ainsi, **107 568 317** personnes ont été en contact avec les mentions, les entrevues et autres parutions dans les médias.



Nos plateformes sociales ont connu un engouement qui nous a permis de joindre **2 334 195** internautes.



La fréquentation du site public compte **3,3 millions** de pages vues et 1,4 million de sessions, soit une augmentation de 5,2 % par rapport à 2019. Une hausse de **20 %** de nouveaux visiteurs a été notée. Les nouveaux *Guide de l'acheteur* et *Guide du vendeur* ont quant à eux récolté plus de 457 924 visites, 83 067 sessions et **55 561** nouveaux utilisateurs.



La pandémie ayant eu un impact important sur la scène événementielle, la majorité des événements prévus à l'agenda ont été annulés. Nous avons tout de même joint plus de 46 000 consommateurs en février dans le cadre de l'Expo habitat Québec.



Un effort d'information a été fait auprès des titulaires de permis afin qu'ils présentent à leurs clients l'OACIQ et les protections offertes par la *Loi sur le courtage immobilier* lors de la signature d'un contrat de courtage.

\* Nombre de fois que le contenu a été affiché par des internautes en un laps de temps donné.

---

## Centre de renseignements Info OACIQ

---

En 2020, le personnel du centre de renseignements Info OACIQ a mis ses connaissances au service du public et des titulaires de permis en répondant à **53 498** demandes d'information, dont près de 14 % ont été adressées par courriel. Dans le contexte particulier de la pandémie, plus de **8 000** questions ont porté sur les meilleures pratiques de courtage immobilier à adopter en période de coronavirus. Afin de maintenir l'efficacité de ses services, Info OACIQ tient annuellement des sondages de satisfaction auprès du public, dans un souci constant d'offrir un service à la clientèle de haute qualité et adapté aux différentes régions. Un taux de satisfaction de **98 %** a été maintenu pour une troisième année consécutive, notamment quant à la qualité du service offert ainsi qu'aux références et aux informations transmises.

De plus, les réponses obtenues à un autre sondage effectué auprès des courtiers immobiliers résidentiels et commerciaux mèneront à des initiatives pour mieux refléter les tendances par région.

---

## Accès à l'information

---

L'OACIQ diffuse de manière proactive sur son site web les documents et les renseignements d'intérêt pour l'information du public et des professionnels autorisés. L'Organisme se conforme également à la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels*. Cette année, l'Organisme a reçu et traité **31** demandes d'accès.

UNE ANNÉE  
EFFERVESCENTE,  
**UN CONTEXTE  
HISTORIQUE**

---

## GOVERNANCE ET ADMINISTRATION

### Conseil d'administration au 31 décembre 2020

---

#### ADMINISTRATEURS ÉLUS PARMI LES TITULAIRES DE PERMIS (PAR LEURS PAIRS)

**Michel Léonard**  
VICE-PRÉSIDENT  
DU CONSEIL  
Courtage immobilier  
commercial

**Joël Charron**  
Courtage immobilier  
résidentiel

**Stéphanie Gauthier**  
Courtage immobilier  
résidentiel

**Diane Ménard**  
Courtage immobilier  
résidentiel

**Jacques Métivier**  
Courtage immobilier  
commercial

**Roger Rhéaume**  
Courtage immobilier  
commercial

#### ADMINISTRATEURS NOMMÉS PAR LE MINISTRE DES FINANCES

**Pierre Hamel**, B.Sc., ASA, ACIA, ASC, C.Dir.  
PRÉSIDENT DU CONSEIL

**Dany Bergeron**, FMA, CIM®, FCSI®, RIAC

**Richard Boivin**, avocat

**Sébastien Boucher-Lavallée**, CPA, CGA

**Jacqueline Codsí**, M.Ps.org., CRIA, ASC, PCC

**Nathalie Ebnoether**, M.A.

# CONSEIL D'ADMINISTRATION



**Pierre Hamel,**  
B.Sc., ASA, ACIA, ASC, C.Dir.  
PRÉSIDENT DU CONSEIL



**Stéphanie Gauthier,**  
courtier immobilier  
agrée DA



**Roger Rhéaume,**  
courtier immobilier  
agrée DA



**Sébastien Boucher-  
Lavallée,** CPA, CGA



**Michel Léonard,**  
B. Comm., B.C.L., C.Dir.  
VICE-PRÉSIDENT  
DU CONSEIL



**Diane Ménard,**  
courtier immobilier  
agrée DA



**Dany Bergeron,**  
FMA, CIM®, FCSI®, RIAC



**Jacqueline Codsì,**  
M.Ps.org., CRIA,  
ASC, PCC



**Joël Charron,**  
courtier immobilier  
agrée DA



**Jacques Métivier,**  
courtier immobilier  
agrée DA



**Richard Boivin,**  
Avocat



**Nathalie Ebnoether,**  
M.A.

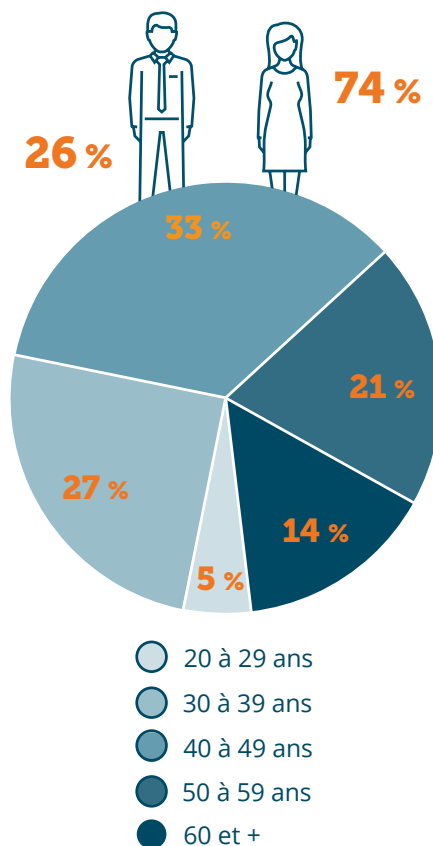


## Ressources humaines

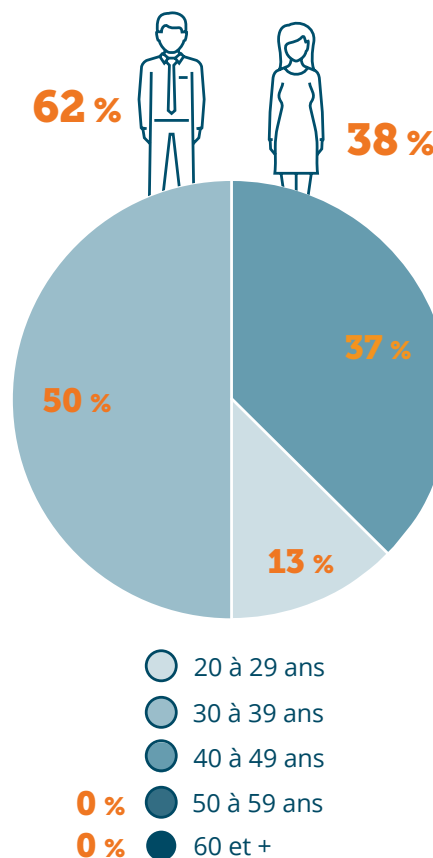
Les postes de l'OACIQ (incluant le FARCIQ) sont au nombre de **181** au 31 décembre 2020. Afin de préserver l'expertise, les employés ont accès à des programmes de développement professionnel. En 2020, ceux-ci ont ainsi suivi plus de **2 851** heures de formation et plus de 200 heures consacrées à la sensibilisation et à la gestion de la santé mentale. Le comité DAC (ou Donnez à la collectivité) de l'OACIQ a coordonné plusieurs activités de bienfaisance tout au long de l'année. Grâce au temps alloué par l'organisation, les employés ont pu exprimer leur solidarité par des dons et du bénévolat, particulièrement en début d'année. Bien que la pandémie ait un peu ralenti le volet bénévolat, l'OACIQ a pu exprimer sa solidarité. Parmi les organismes bénéficiaires, mentionnons Abri de la Rive-Sud, la marche JEM (J'avance en marchant) de Revivre et Opération Père Noël.

Comme employeur bienveillant, l'OACIQ a mis sur pied un nouveau programme de superconférences offrant à ses employés des conférences obligatoires, portant sur des sujets chauds de l'actualité. Ainsi, en 2020, nos employés ont été formés sur le courtage immobilier, sur la cybersécurité et sur les biais inconscients en regard de la diversité et de l'inclusion.

Répartition de l'effectif OACIQ



Répartition de l'effectif FARCIQ



## Ombudsman

L'ombudsman de l'OACIQ est une personne qui se penche de façon indépendante, confidentielle et impartiale sur les demandes d'examen du public en lien avec les processus appliqués par les divers services de l'OACIQ au cours du traitement d'un dossier. Il est membre du Forum canadien des ombudsmans et il en respecte les principes éthiques.

Toute personne du public estimant avoir fait l'objet d'un traitement non conforme aux processus établis peut faire appel à l'ombudsman une fois que son dossier aura passé toutes les étapes prévues dans la *Loi sur le courtage immobilier*. Après réception d'une demande d'examen, l'ombudsman l'analyse afin de déterminer si les processus établis ont été correctement suivis.

Pour ce faire, en fonction de son rôle et de ses limites, l'ombudsman communique avec le requérant et l'assiste pour tenter de résoudre le problème, le cas échéant. Dans un esprit d'amélioration continue, l'ombudsman peut, au besoin, proposer des améliorations dans le traitement des dossiers aux services de l'OACIQ qui sont concernés.

Exceptionnellement, l'ombudsman peut refuser de se saisir d'une demande s'il estime notamment qu'elle est prématurée ou que les circonstances démontrent qu'un examen n'est pas nécessaire.

En 2020, **26** dossiers ont été transmis à l'ombudsman, comparativement à 24 en 2019. De ces dossiers, 20 ont été réacheminés vers les services appropriés et **6** ont été traités par l'ombudsman.

## Technologies de l'information

L'année 2020 a été une année charnière pour le Service des technologies de l'information à plusieurs égards. En lien avec son rôle d'assurer la pérennité des systèmes de gestion de l'information et de l'intégrité des données, le projet d'implantation du CRM (gestion de la relation client), soit Courtier 360, a été terminé avec succès. Cela a mené à la centralisation de l'ensemble des activités encadrant les opérations de gestion des dossiers des titulaires de permis, maintenant réunis sur cette plateforme.

Le second projet d'importance a été les réalisations encadrant la sécurité informatique, sujet d'actualité.

La démarche visait à traiter les trois aspects suivants;

- **les processus** : par la mise en place de contrôles définis, mesurables et suivis quotidiennement;
- **le personnel** : par le perfectionnement des compétences des agents de sécurité et des connaissances de l'ensemble des employés de l'OACIQ en matière de cybersécurité en continu. Une formation obligatoire ajoutée au plan d'intégration de tous les nouveaux employés a été mise en place et, trimestriellement, une nouvelle formation portant sur la cybersécurité est offerte à tous les employés;
- **la technologie** : par le déploiement d'outils et de solutions qui nous ont permis de réaliser de grandes améliorations et un renforcement des éléments touchant la sécurité dans son ensemble, dont une mise à jour des éléments de l'infrastructure, un renforcement de la sécurité sur chaque poste de travail ainsi que pour les accès à distance au réseau de l'OACIQ.

La migration des données de l'OACIQ a été un troisième projet d'envergure pour le Service des technologies de l'information en 2020. L'ensemble des données opérationnelles de l'OACIQ ont été transférées vers la nouvelle plateforme utilisée par l'outil Courtier 360. Cette première étape nous permet une meilleure exploitation des données, dont la mise en place de tableaux de bord opérationnels permettant un suivi optimal des indicateurs stratégiques et de la performance des activités des principaux axes de l'OACIQ. Autre initiative importante sur ce même chapitre, qui a donné suite aux changements apportés par la *Loi visant principalement à améliorer l'encadrement du secteur financier, la protection des dépôts d'argent et le régime de fonctionnement des institutions financières*, les données concernant les opérations hypothécaires ont été transférées avec succès vers l'Autorité des marchés financiers qui en est maintenant responsable, et ce, afin d'assurer la poursuite des activités de ce domaine.

---

## FARCIQ

---

Le Fonds d'assurance responsabilité professionnelle du courtage immobilier du Québec (FARCIQ) a comme responsabilité, notamment, d'indemniser le public à la suite d'une faute, d'une erreur ou d'une omission par un courtier immobilier ou une agence dans le cadre de son activité professionnelle.

Tous les courtiers et toutes les agences doivent acquitter une prime d'assurance responsabilité professionnelle au FARCIQ.

En 2020, le FARCIQ a entrepris des réflexions importantes qu'il poursuivra jusqu'en 2022, relativement aux meilleurs moyens de consolider son rôle d'assureur juste et conforme, tout en contribuant à l'encadrement des assurés.

La prévention des litiges est aussi une priorité mise de l'avant par le FARCIQ afin de réduire le risque de réclamations. C'est en ce sens que le Fonds a continué, en 2020, à offrir des formations gratuites aux assurés, dans le cadre du Programme de formation continue obligatoire (PFCO) de l'OACIQ.

## Le rôle du CDARP envers le FARCIQ

Le comité de décision en matière d'assurance de la responsabilité professionnelle (CDARP) est une instance décisionnelle créée à la suite de la révision des lois dans le secteur financier. Il résulte plus spécifiquement des modifications requises par la *Loi sur les assureurs*, prévoyant que toutes les fonctions et tous les pouvoirs relatifs au traitement des déclarations de sinistre soient délégués à ce comité. À la demande du conseil d'administration de l'OACIQ, le CDARP fait des recommandations en ce qui concerne les stratégies liées à la structure de réassurance du FARCIQ, la prime et le libellé, ainsi que le programme de prévention et les statistiques entourant les réclamations.

UNE SEULE MISSION :  
**PROTÉGER LE PUBLIC**

# BILANS DES COMITÉS STATUTAIRES

|  |           |
|--|-----------|
| Comité d'inspection .....  | <b>45</b> |
| Comité de discipline .....   | <b>46</b> |
| Comité de révision des décisions du syndic .....                                     | <b>47</b> |
| Comité de délivrance et de maintien des permis ....                                  | <b>48</b> |
| Comité d'indemnisation .....   | <b>49</b> |
| Comité de décision en matière d'assurance de la responsabilité professionnelle ..... | <b>50</b> |

L'OACIQ veille à l'application de la *Loi sur le courtage immobilier* et s'assure que les titulaires de permis autorisés à agir par l'Organisme respectent leurs obligations, dont les règles déontologiques. Pour ce faire, six comités sont constitués en vertu de la Loi.

À deux exceptions près, ces comités sont formés d'au moins 3 et d'au plus 9 membres, dont un président. Les membres de ces comités sont nommés par le conseil d'administration de l'OACIQ pour un mandat renouvelable de 3 ans. Ces comités et leurs membres sont indépendants du conseil d'administration, ainsi que du personnel de l'Organisme.

Le comité de discipline est formé d'au moins 3 membres, sans maximum, et dont le président ainsi que les vice-présidents, obligatoirement des avocats ayant au moins 10 ans de pratique, sont nommés par le ministre des Finances. Pour sa part, le comité de décision en matière d'assurance de la responsabilité professionnelle (CDARP) est formé d'un minimum de 3 membres, dont un doit être membre du conseil d'administration de l'Organisme et titulaire de permis.



## Comité d'inspection

Le comité d'inspection a pour fonction de surveiller les activités des courtiers et des agences. Son approche est axée sur la vérification de la conformité et sur la prévention. Le comité participe ainsi à l'amélioration des pratiques professionnelles, tout en ayant un impact direct sur les normes de qualité dans la profession.

### Activités

En 2020, le comité a tenu 4 séances au cours desquelles 89 dossiers d'inspection lui ont été présentés. De ces 89 dossiers, le comité en a achevé 18 au Service d'assistance au public pour une analyse plus approfondie et 80 ont été transférés au syndicat pour une enquête quant à la commission d'une infraction à la *Loi sur le courtage immobilier* ou à l'un de ses règlements.

Le comité a recommandé à 17 occasions que le courtier ou le dirigeant d'agence prenne l'engagement d'apporter sans délai les correctifs nécessaires de façon à respecter les dispositions de la *Loi sur le courtage immobilier* et de ses règlements. De ces 17 engagements à apporter les correctifs appropriés, 9 concernaient un engagement du dirigeant d'agence d'informer par écrit ses courtiers de leur obligation de divulguer par

écrit toute entente de rétribution. De plus, 7 engagements portaient sur l'interdiction de percevoir une rétribution dans le cas où le titulaire de permis, son conjoint ou une compagnie dont lui ou son conjoint ont le contrôle obtient un prêt garanti par hypothèque immobilière.

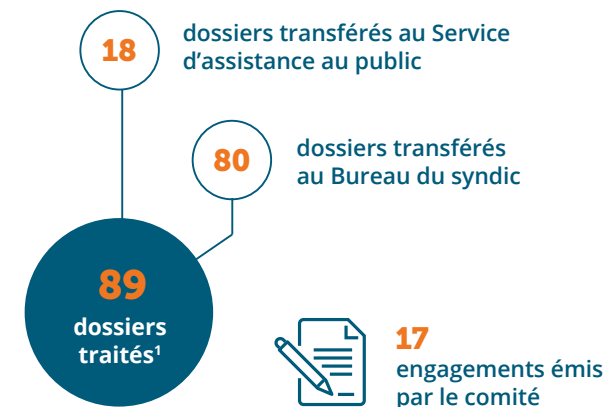
### Faits saillants

Cette année, le manquement le plus fréquent pour un courtier est de ne pas avoir collaboré avec le Service de l'inspection dans le cadre de l'auto-inspection, en ne remplissant pas le questionnaire dans le délai imparti ou en ne transmettant pas dans le délai requis le *Rapport des opérations en fidéicommiss* ou le *Registre des avis de divulgation*, le cas échéant.

Les recommandations que le comité a faites à certains courtiers ou dirigeants d'agence à la suite d'inspections portent principalement sur deux problématiques :

- Le fait de ne pas avoir divulgué par écrit à son client ses ententes de rétribution avec les institutions financières pour un référencement hypothécaire;
- La perception d'une rétribution lorsque le courtier n'y a pas droit.

## Dossiers - 2020



<sup>1</sup> Il est à noter qu'un même dossier d'inspection peut comporter plusieurs situations pouvant donner lieu à plusieurs recommandations ou divers engagements. Ainsi, le nombre de situations est supérieur au nombre de dossiers.

## Comité de discipline

Le comité de discipline est saisi de toute plainte formulée par le syndic contre un titulaire de permis de l'OACIQ pour une infraction aux dispositions de la *Loi sur le courtage immobilier* (LCI) ou de sa réglementation. Il se prononce sur la culpabilité de ce dernier et peut imposer des sanctions comme la suspension du permis et des amendes. Depuis le 13 juillet 2018, le montant minimum des amendes est de 2 000 \$ et le maximum de 50 000 \$. De plus, la LCI prévoit que le comité doit tenir compte du préjudice causé par l'infraction et des avantages qui en ont été tirés.

### Décisions

Au 31 décembre 2020, le syndic de l'Organisme avait déposé **144** plaintes devant le comité de discipline. Durant l'exercice, le comité a tenu 100 journées d'audience, a rendu 72 décisions au fond et a imposé **234** sanctions réparties comme suit :

|  |  |
|--|--|
| <b>26</b><br>réprimandes   | <b>88</b><br>amendes représentant<br>un montant global de<br><b>230 000 \$</b> |
| <b>32</b><br>obligations de<br>suivre un cours ou<br>une formation | <b>88</b><br>suspensions de<br>permis  |

De manière générale, les périodes de suspension temporaire imposées par le comité de discipline en 2020 variaient de 30 jours à 7 ans.

La *Loi sur le courtage immobilier* prévoit un droit d'appel à la Cour du Québec de certaines décisions du comité. Ainsi, en 2020 :

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>6</b><br>décisions  | ont été portées en appel devant la Cour du Québec;  |
| <b>14</b><br>décisions | ont été rendues par la Cour du Québec en appel de décisions rendues par le comité de discipline;                                    |
| <b>1</b><br>décision   | rendue par la Cour du Québec a fait l'objet d'une demande en révision judiciaire devant la Cour supérieure, laquelle a été rejetée. |

## Comité de révision des décisions du syndic

Lorsque le syndic décide de ne pas porter plainte, le plaignant peut présenter une demande devant le comité de révision des décisions du syndic. Après avoir pris connaissance du dossier complet, ainsi que des observations du demandeur et du syndic, les membres du comité de révision statuent et émettent un avis.

Le comité de révision peut, dans chaque avis émis :

- Conclure qu'il n'y a pas lieu de porter plainte devant le comité de discipline; ou
- Suggérer au syndic de compléter son enquête et de rendre par la suite une nouvelle décision quant à l'opportunité de déposer une plainte; ou
- Conclure qu'il y a lieu de déposer une plainte devant le comité de discipline et suggérer la nomination d'un syndic ad hoc qui, après enquête, prendra la décision de porter plainte ou non.

De plus, le comité peut suggérer au syndic de transmettre le dossier au comité d'inspection.

### Décisions

En 2020, le comité a reçu 12 demandes de révision. Le nombre de demandes reçues a légèrement diminué en comparaison de l'année 2019 qui en comptait 18.

Au cours du présent exercice, 10 avis ont été rendus par le comité. Parmi ceux-ci, 7 ont confirmé la décision du syndic et ont conclu qu'il n'y avait pas lieu de porter plainte devant le comité de discipline.

Enfin, 2 dossiers demeuraient ouverts au 31 décembre 2020.

### Dossiers - 2020



\* De ces 7 avis, 2 ont suggéré au syndic de transmettre le dossier au comité d'inspection

## Comité de délivrance et de maintien des permis

Le comité de délivrance et de maintien des permis a pour fonction de statuer sur la délivrance ou le maintien d'un permis lorsque la personne qui en fait la demande ou son titulaire a déjà :

- vu son permis révoqué, suspendu ou assorti de restrictions ou de conditions par le comité de discipline de l'OACIQ ou par un organisme encadrant le courtage immobilier;
- fait cession de biens ou fait l'objet d'une ordonnance de séquestre;
- fait l'objet d'un régime de protection au majeur ou d'un antécédent disciplinaire ou criminel ayant un lien avec l'exercice des opérations de courtage.

Le comité peut alors imposer les mesures prévues à la *Loi sur le courtage immobilier*, si cela est justifié pour la protection du public.

### Décisions

Le comité a traité **69** dossiers au cours des 19 séances qu'il a tenues en 2020. Il a ainsi étudié 36 dossiers de personnes ayant demandé la délivrance d'un permis de courtier immobilier ou

hypothécaire (avant le 1<sup>er</sup> mai 2020), 24 dossiers de titulaires de permis ainsi que 9 demandes d'avis anticipé. Les situations sur lesquelles le comité s'est penché dans ces dossiers se dénombrent comme suit : 24 infractions disciplinaires ou actes criminels et 41 cessions de biens (incluant les cas d'avis anticipé).

Le comité a ainsi rendu les **58** décisions suivantes :

|           |  |
|-----------|--|
| <b>15</b> | Permis délivrés sans condition ni restriction    |
| <b>17</b> | Permis délivrés avec conditions ou restrictions  |
| <b>9</b>  | Permis maintenus sans condition ni restriction   |
| <b>13</b> | Permis maintenus avec conditions ou restrictions |
| <b>3</b>  | Permis refusés                                   |
| <b>1</b>  | Permis suspendu                                  |
| <b>0</b>  | Permis révoqué                                   |

De plus, 1 dossier a été porté en appel et demeurerait pendant au 31 décembre 2020.

Au cours de cet exercice, le nombre de situations mettant en cause une cession de biens des demandeurs de permis a continué de progresser. Celles-ci sont passées de 20 dossiers sur 53 en 2019 (37,7 %) à 19 sur 36 en 2020 (52,7 %). Soulignons aussi que le nombre de décisions pour lesquelles le comité a imposé des conditions ou des restrictions au permis a continué d'augmenter, passant de 24 % en 2018 à 34 % en 2019, et à **52 %** en 2020.

## Comité d'indemnisation

Le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier (FICI) est affecté au paiement des indemnités accordées aux victimes de fraude, de manœuvres dolosives ou de détournement de fonds dont est responsable un courtier ou une agence. Le comité d'indemnisation, constitué au sein de l'OACIQ, statue sur l'admissibilité des réclamations qui lui sont présentées et décide du montant des indemnités pouvant être versées à une victime, directement du FICI.

Depuis l'entrée en vigueur de modifications au *Règlement sur le fonds d'indemnisation*, le 10 mai 2018, le seuil maximal d'indemnisation est de 100 000 \$ pour des actes commis à partir de cette date et le délai pour déposer une réclamation est de deux ans à compter de la connaissance de la fraude alléguée.

### Activités

Au 31 décembre 2019, 26 dossiers ouverts durant l'exercice faisaient toujours l'objet d'une analyse.

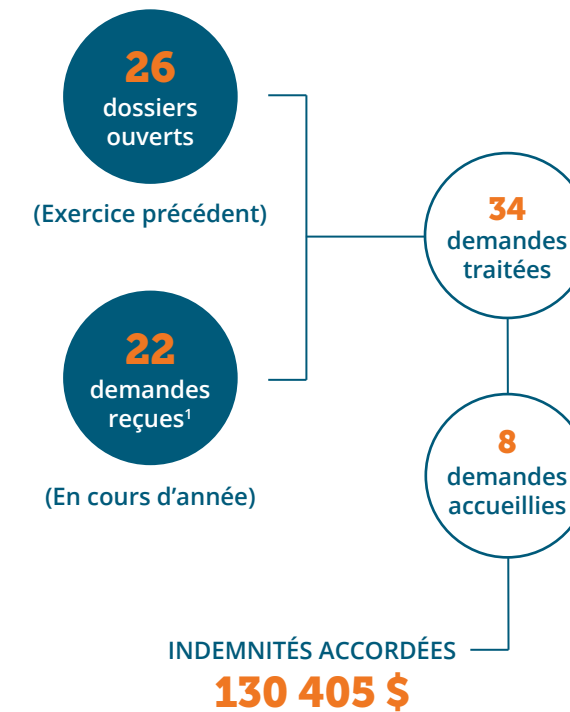
De plus, au cours de l'année 2020, 20 nouvelles demandes ont été reçues tandis que 2 dossiers ont fait l'objet d'une réouverture suivant une demande de révision.

Le comité d'indemnisation a tenu 9 séances lors desquelles 34 demandes ont été étudiées et pour lesquelles il a rendu des décisions. Parmi les décisions rendues, le comité a accueilli 8 demandes d'indemnisation pour un montant total de 130 405 \$ en indemnités accordées.

Au 31 décembre 2020, 12 dossiers étaient toujours en cours d'analyse. De plus, 2 dossiers ont fait l'objet d'une fermeture administrative\*.

\* Une fermeture administrative peut avoir lieu, par exemple, lorsque le demandeur retire sa demande d'indemnisation.

### Indemnisation – 2020



<sup>1</sup> Ce chiffre comprend les nouveaux dossiers (20 dossiers pour 2020) et ceux qui ont fait l'objet d'une réouverture suivant une demande de révision (2 dossiers pour 2020).

## Comité de décision en matière d'assurance de la responsabilité professionnelle

Le comité de décision en matière d'assurance de la responsabilité professionnelle (CDARP) est une instance décisionnelle qui détient l'ensemble des fonctions et des pouvoirs relatifs au traitement des dossiers de réclamation.

Le CDARP a également un pouvoir de recommandation en ce qui concerne les stratégies liées à la structure de réassurance, la prime, les protections, les statistiques entourant les réclamations ainsi que le programme de prévention. Les recommandations qui en découlent sont ensuite formulées au conseil d'administration de l'OACIQ qui exerce, depuis juin 2019, les fonctions et les pouvoirs relatifs à l'assurance responsabilité professionnelle.

En 2020, le CDARP a réalisé sa première année complète d'activités selon les nouvelles règles de gouvernance mises en place. Au cours de l'année, quatre réunions ont été tenues.

Dans le cadre de son rôle, le CDARP s'est notamment penché sur les sujets suivants :

- Veiller à la conformité et à la mise en application du nouvel article 53.1 de la *Loi sur le courtage immobilier*. Conformément à ce nouvel article, le CDARP doit aviser le syndic dès qu'il a des motifs raisonnables de croire qu'une infraction à la *Loi sur le courtage immobilier* a été commise. Cette disposition vise essentiellement à mieux protéger le public et on la retrouve également au sein des comités de même nature que celle du CDARP. C'est une obligation qui s'ajoute à celle du titulaire de permis d'informer l'OACIQ de toute réclamation formulée contre lui auprès de son assureur à l'égard de sa responsabilité professionnelle, comme prévue à l'article 10 du *Règlement sur la délivrance des permis de courtier ou d'agence*;
- Effectuer les travaux visant à l'amélioration des protections pour la police d'assurance 2021-2022 ainsi qu'à la révision de la prime;
- Évaluer les besoins en réassurance;
- Recommander des initiatives de prévention pour l'année à venir.

En ce qui concerne le traitement des dossiers de réclamation, le CDARP a suivi la gestion des sinistres dans un contexte exceptionnel de pandémie. Les constats établis ont été les suivants :

- Peu d'impact sur le traitement des dossiers, à l'exception des délais additionnels occasionnés en raison de l'activité judiciaire réduite. Ce ralentissement a diminué la fréquence de fermeture des dossiers;
- Sur le plan des statistiques, le Fonds d'assurance responsabilité professionnelle du courtage immobilier du Québec (FARCIQ) a reçu **661** nouvelles réclamations en 2020, comparativement à 697 en 2019. Au 31 décembre, **715** dossiers étaient ouverts et en traitement;
- Plus de 1,5 M\$ d'indemnisation a été versé au cours de l'année.

Quant aux données financières, nous vous invitons à prendre connaissance des états financiers du FARCIQ (p.80).



# RÉSULTATS FINANCIERS

L'exercice financier 2020 se termine avec un excédent des produits sur les charges de 2,7 M\$. Cet excellent résultat est principalement attribuable aux sources de revenus suivantes :

- Le haut niveau de maintien de permis malgré le transfert du courtage hypothécaire à l'Autorité des marchés financiers;
- L'augmentation des revenus d'examens due à l'enthousiasme soutenu pour la profession de courtier immobilier;
- La hausse des revenus de placements attribuable à l'effervescence positive des marchés financiers aux derniers trimestres.

De plus, avec l'arrivée de la pandémie, l'OACIQ a effectué une gestion hautement prudente des dépenses et des ressources afin d'assurer la pérennité de l'Organisme, dans un contexte nettement incertain. Avec toutes les mesures de contrôles instaurées réduisant ainsi certaines dépenses dont les frais de déplacement, les frais de bureau et les activités de rayonnement, ainsi que l'application des directives ministérielles quant à l'arrêt des activités favorisant les regroupements tels que le RDV OACIQ, la santé financière de l'OACIQ est demeurée positive.

Le leadership de la direction a permis à l'OACIQ de se positionner comme un organisme modèle, tant dans la poursuite des activités en télétravail que dans l'application des directives gouvernementales et la compréhension des mesures d'aide proposées. En effet, dès le jour 1 de la déclaration

de la pandémie, les employés de l'Organisme étaient fonctionnels dans un environnement 100 % à distance et pouvaient ainsi assurer la poursuite des activités de l'OACIQ et protéger le public.

Malgré la pandémie, l'OACIQ a réalisé les activités qui étaient prévues au plan stratégique, dont d'importants projets tels que la finalisation de Courtier 360, l'amélioration de l'environnement en matière de cybersécurité, l'implantation d'un portail de développement professionnel, l'optimisation de plusieurs processus, la gestion sans papier de documents, ainsi que l'établissement de toutes les mesures sanitaires exigées par les autorités de santé publique pour offrir un environnement sain et sécuritaire pour les sessions d'examens, les audiences disciplinaires et pour l'ensemble des employés devant être présents pour assurer la tenue de ces activités.

# RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT

**AU CONSEIL D'ADMINISTRATION  
DE L'ORGANISME D'AUTORÉGLÉMENTATION  
DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC**

---

## Notre opinion

---

À notre avis, les états financiers ci-joints donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (l'« Organisme ») au 31 décembre 2020 ainsi que des résultats de ses activités et de ses flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux Normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif.



PricewaterhouseCoopers LLP/s.r.l./s.e.n.c.r.l.  
4255, boulevard Lapinière, bureau 300  
Brossard (Québec) J4Z 0C7  
Tél. : 450 678-4255 • Téléc. : 450 678-1700

## Notre audit

Nous avons effectué l'audit des états financiers de l'Organisme, qui comprennent :

- l'état de la situation financière au 31 décembre 2020;
- l'état de l'évolution des actifs nets pour l'exercice clos à cette date;
- l'état des résultats pour l'exercice clos à cette date;
- l'état des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date;
- les notes annexes, qui comprennent les principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives.

---

## Fondement de l'opinion

---

Nous avons effectué notre audit conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section *Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers* de notre rapport.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

### Indépendance

Nous sommes indépendants de l'Organisme conformément aux règles de déontologie qui s'appliquent à notre audit des états financiers au Canada, et nous nous sommes acquittés des autres responsabilités déontologiques qui nous incombent selon ces règles.

---

## Responsabilités de la direction et des responsables de la gouvernance à l'égard des états financiers

---

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle des états financiers conformément aux Normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Lors de la préparation des états financiers, c'est à la direction qu'il incombe d'évaluer la capacité de l'Organisme à poursuivre ses activités, de communiquer, le cas échéant, les questions relatives à la continuité de l'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si la direction a l'intention de liquider l'Organisme ou de cesser ses activités, ou si elle n'a aucune autre solution réaliste que de le faire.

Il incombe aux responsables de la gouvernance de surveiller le processus d'information financière de l'Organisme.

## Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers, pris dans leur ensemble, sont exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, et de délivrer un rapport de l'auditeur contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent résulter de fraudes ou d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre

à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états financiers prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique tout au long du processus. En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les états financiers comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;

- nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de l'Organisme;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que des informations y afférentes fournies par cette dernière;
- nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la direction du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de l'Organisme à poursuivre ses activités. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer

l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans les états financiers au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport. Des événements ou situations futurs pourraient par ailleurs amener l'Organisme à cesser ses activités;

- nous évaluons la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des états financiers, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états financiers représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle.

Nous communiquons aux responsables de la gouvernance, entre autres informations, l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de notre audit.

*PricewaterhouseCoopers s.r.l./s.e.n.c.r.l.*<sup>1</sup>

Brossard (Québec)

Le 10 mars 2021

---

<sup>1</sup> CPA auditeur, CA, permis de comptabilité publique  
n° A128779

# ORGANISME D'AUTORÉGLÉMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

## État de la situation financière · Au 31 décembre 2020

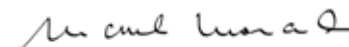
|   | Fonds<br>d'administration<br>générale | Fonds<br>d'indemnisation | Total<br>2020 | Fonds<br>d'administration<br>générale | Fonds<br>d'indemnisation | Total<br>2019 |
|---|---------------------------------------|--------------------------|---------------|---------------------------------------|--------------------------|---------------|
|   | \$                                    | \$                       | \$            | \$                                    | \$                       | \$            |
| <b>ACTIF</b>  |                                       |                          |               |                                       |                          |               |
| À court terme   |                                       |                          |               |                                       |                          |               |
| Encaisse  | 1 655 074                             | 375 994                  | 2 031 068     | 2 596 493                             | 763 192                  | 3 359 685     |
| Placements (note 3)   | 16 323 306                            | 8 279 362                | 24 602 668    | 13 164 240                            | 7 950 069                | 21 114 309    |
| Intérêts courus à recevoir  | -                                     | -                        | -             | -                                     | 657                      | 657           |
| Comptes débiteurs (note 4)  | 780 280                               | -                        | 780 280       | 678 986                               | -                        | 678 986       |
| Avance interfonds (note 5)  | 59 914 *                              | -                        | -             | 58 506 *                              | -                        | -             |
| Stocks de formulaires   | 95 999                                | -                        | 95 999        | 108 046                               | -                        | 108 046       |
| Frais payés d'avance  | 541 498                               | -                        | 541 498       | 514 495                               | -                        | 514 495       |
|   | 19 456 071                            | 8 655 356                | 28 051 513    | 17 120 766                            | 8 713 918                | 25 776 178    |
| Participation dans une société en commandite (note 6)                 | 4 247 362                             | -                        | 4 247 362     | 4 057 939                             | -                        | 4 057 939     |
| Immobilisations corporelles (note 7)                                  | 3 230 701                             | -                        | 3 230 701     | 3 524 813                             | -                        | 3 524 813     |
| Immobilisations incorporelles (note 8)                                | 1 302 687                             | -                        | 1 302 687     | 704 447                               | -                        | 704 447       |
|   | 28 236 821                            | 8 655 356                | 36 832 263    | 25 407 965                            | 8 713 918                | 34 063 377    |
| <b>PASSIF</b>   |                                       |                          |               |                                       |                          |               |
| À court terme   |                                       |                          |               |                                       |                          |               |
| Comptes créditeurs et charges à payer (note 9)                        | 3 365 064                             | 6 779                    | 3 371 843     | 3 056 364                             | 6 779                    | 3 063 143     |
| Avance interfonds (note 5)  | -                                     | 59 914 *                 | -             | -                                     | 58 506 *                 | -             |
| Provision pour indemnités (note 10)                                   | -                                     | 123 069                  | 123 069       | -                                     | 174 508                  | 174 508       |
| Produits perçus d'avance  | 5 738 389                             | 324 765                  | 6 063 154     | 5 749 080                             | 341 444                  | 6 090 524     |
|   | 9 103 453                             | 514 527                  | 9 558 066     | 8 805 444                             | 581 237                  | 9 328 175     |
| Avantage incitatif reporté, à la valeur comptable nette               | 2 007 546                             | -                        | 2 007 546     | 2 218 866                             | -                        | 2 218 866     |
|   | 11 110 999                            | 514 527                  | 11 565 612    | 11 024 310                            | 581 237                  | 11 547 041    |
| Engagements et éventualités (notes 11 et 12)                          |                                       |                          |               |                                       |                          |               |
| Actifs nets   |                                       |                          |               |                                       |                          |               |
| Investis en immobilisations   | 2 525 842                             | -                        | 2 525 842     | 2 010 394                             | -                        | 2 010 394     |
| Affectations d'origine interne – participation dans la SEC (immeuble) | 250 000                               | -                        | 250 000       | 250 000                               | -                        | 250 000       |
| Non affectés  | 14 349 980                            | -                        | 14 349 980    | 12 123 261                            | -                        | 12 123 261    |
| Fonds d'indemnisation   | -                                     | 8 140 829                | 8 140 829     | -                                     | 8 132 681                | 8 132 681     |
|   | 17 125 822                            | 8 140 829                | 25 266 651    | 14 383 655                            | 8 132 681                | 22 516 336    |
|   | 28 236 821                            | 8 655 356                | 36 832 263    | 25 407 965                            | 8 713 918                | 34 063 377    |

\* Ces montants ne sont pas présentés dans la colonne « Total » puisqu'ils s'éliminent d'un fonds à l'autre.

Approuvé par le Conseil,



**Pierre Hamel**  
Président du conseil  
d'administration



**Michel Léonard**  
Vice-président du conseil  
d'administration et  
président du comité d'audit  
et de gestion des risques

# ORGANISME D'AUTORÉGLÉMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

## État de l'évolution des actifs nets · Exercice clos le 31 décembre 2020

|  | Fonds d'administration générale |                                |                   |                       | TOTAL             |
|--|---------------------------------|--------------------------------|-------------------|-----------------------|-------------------|
|  | Investis en immobilisations     | Affectations d'origine interne | Non affectés      | Fonds d'indemnisation |                   |
|  | \$                              | \$                             | \$                | \$                    | \$                |
| Solde au 31 décembre 2018                              | 1 316 840                       | -                              | 9 813 947         | 7 002 483             | 18 133 270        |
| Excédent (insuffisance) des produits sur les charges** | (298 273) *                     | 250 000                        | 3 301 141         | 1 130 198             | 4 383 066         |
| Investissement en immobilisations                      | 991 827                         | -                              | (991 827)         | -                     | -                 |
| <b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2019</b>                       | <b>2 010 394</b>                | <b>250 000</b>                 | <b>12 123 261</b> | <b>8 132 681</b>      | <b>22 516 336</b> |
| Excédent (insuffisance) des produits sur les charges** | (385 997) *                     | -                              | 3 128 164         | 1 093 148             | 3 835 315         |
| Investissement en immobilisations                      | 901 445                         | -                              | (901 445)         | -                     | -                 |
| Transfert de fonds ***                                 | -                               | -                              | -                 | (1 085 000)           | (1 085 000)       |
| <b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2020</b>                       | <b>2 525 842</b>                | <b>250 000</b>                 | <b>14 349 980</b> | <b>8 140 829</b>      | <b>25 266 651</b> |

\* Correspond à l'amortissement des immobilisations de 597 317 \$ (509 592 \$ en 2019), déduction faite de l'amortissement de l'avantage incitatif de 211 320 \$ (211 319 \$ en 2019) pour les améliorations locatives.

\*\* Tel que prévoit la résolution du conseil d'administration daté du 28 novembre 2019, 5 % des remboursements de capital reçu de la société en commandite doit être affecté dans le fonds d'affectations d'origine interne comme fonds de prévoyance pour l'entretien du bâtiment jusqu'à ce qu'il atteigne 500 000 \$.

\*\*\* Dans le cadre de la révision de la *Loi sur le courtage immobilier* RLRQ, c. C-73.2, l'encadrement du courtage hypothécaire a été transféré à l'Autorité des marchés financiers (l'« AMF ») le 1<sup>er</sup> mai 2020. Ainsi, une somme de 1 085 000 \$ a été versé à l'AMF au cours de l'exercice.



# ORGANISME D'AUTORÉGLÉMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

État des résultats · Exercice clos le 31 décembre 2020

|  | Fonds<br>d'administration<br>générale | Fonds<br>d'indemnisation | Total<br>2020     | Fonds<br>d'administration<br>générale | Fonds<br>d'indemnisation | TOTAL<br>2019     |
|--|---------------------------------------|--------------------------|-------------------|---------------------------------------|--------------------------|-------------------|
|  | \$                                    | \$                       | \$                | \$                                    | \$                       | \$                |
| <b>PRODUITS</b>  |                                       |                          |                   |                                       |                          |                   |
| Maintien de permis   | 14 375 189                            | 982 889                  | 15 358 078        | 14 573 869                            | 1 010 375                | 15 584 244        |
| Délivrances  | 1 097 293                             | -                        | 1 097 293         | 1 263 863                             | -                        | 1 263 863         |
| Revenus administratifs – certification                                       | 1 299 592                             | -                        | 1 299 592         | 1 288 788                             | -                        | 1 288 788         |
| Formation continue – annexe  | 2 447 928                             | -                        | 2 447 928         | 3 413 354                             | -                        | 3 413 354         |
| Formation de base et examens – annexe  | 1 622 615                             | -                        | 1 622 615         | 1 650 291                             | -                        | 1 650 291         |
| Formulaires – annexe   | 954 456                               | -                        | 954 456           | 965 977                               | -                        | 965 977           |
| Discipline et syndic – annexe  | 218 089                               | -                        | 218 089           | 282 411                               | -                        | 282 411           |
| Exercice illégal de courtage – annexe  | 58 305                                | -                        | 58 305            | 49 191                                | -                        | 49 191            |
| Rayonnement – annexe   | 68 000                                | -                        | 68 000            | 214 994                               | -                        | 214 994           |
| Revenus de gestion   | 262 732                               | -                        | 262 732           | 220 391                               | -                        | 220 391           |
| Quote-part de la participation dans la SEC,<br>après amortissements (note 6) | 189 423                               | -                        | 189 423           | 183 339                               | -                        | 183 339           |
| Revenus de placement (note 13)   | 1 095 092                             | 520 574                  | 1 615 666         | 960 356                               | 470 332                  | 1 430 688         |
| Autres revenus   | 14 879                                | 1 250                    | 16 129            | 34 359                                | 26 380                   | 60 739            |
|  | <b>23 703 593</b>                     | <b>1 504 713</b>         | <b>25 208 306</b> | <b>25 101 183</b>                     | <b>1 507 087</b>         | <b>26 608 270</b> |

# ORGANISME D'AUTORÉGLÉMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

État des résultats · Exercice clos le 31 décembre 2020 (suite)

|  | Fonds<br>d'administration<br>générale | Fonds<br>d'indemnisation | Total<br>2020 | Fonds<br>d'administration<br>générale | Fonds<br>d'indemnisation | TOTAL<br>2019 |
|--|---------------------------------------|--------------------------|---------------|---------------------------------------|--------------------------|---------------|
|  | \$                                    | \$                       | \$            | \$                                    | \$                       | \$            |
| <b>CHARGES</b>                                       |                                       |                          |               |                                       |                          |               |
| Formation continue – annexe                          | 1 559 377                             | -                        | 1 559 377     | 1 623 775                             | -                        | 1 623 775     |
| Formation de base et examens – annexe                | 981 717                               | -                        | 981 717       | 878 188                               | -                        | 878 188       |
| Formulaires – annexe                                 | 234 769                               | -                        | 234 769       | 240 582                               | -                        | 240 582       |
| Discipline et syndic – annexe                        | 3 495 696                             | -                        | 3 495 696     | 3 154 034                             | -                        | 3 154 034     |
| Exercice illégal de courtage – annexe                | 119 894                               | -                        | 119 894       | 450 497                               | -                        | 450 497       |
| Rayonnement – annexe                                 | 397 499                               | -                        | 397 499       | 1 304 898                             | -                        | 1 304 898     |
| Conseil d'administration et comités                  | 546 603                               | 26 817                   | 573 420       | 636 532                               | 35 073                   | 671 605       |
| Révision de la <i>Loi sur le courtage immobilier</i> | 189 199                               | -                        | 189 199       | 412 298                               | -                        | 412 298       |
| Contribution au ministère des Finances               | 244 428                               | -                        | 244 428       | 194 285                               | -                        | 194 285       |
| Salaires et charges sociales                         | 9 742 594                             | 124 657                  | 9 867 251     | 9 488 211                             | 108 509                  | 9 596 720     |
| Formations et cotisations                            | 152 788                               | 2 368                    | 155 156       | 173 304                               | 2 441                    | 175 745       |
| Déplacements   | 18 345                                | -                        | 18 345        | 83 224                                | -                        | 83 224        |
| Occupation des locaux                                | 1 024 318                             | 6 056                    | 1 030 374     | 972 879                               | 5 752                    | 978 631       |
| Assurances   | 128 285                               | 1 370                    | 129 655       | 108 934                               | 1 075                    | 110 009       |
| Amortissements (notes 7 et 8)                        | 419 298                               | 4 479                    | 423 777       | 376 171                               | 3 524                    | 379 695       |
| Frais de bureau                                      | 184 923                               | 862                      | 185 785       | 266 768                               | 1 450                    | 268 218       |
| Technologies de l'information                        | 407 403                               | 2 556                    | 409 959       | 382 122                               | 2 605                    | 384 727       |
| Entretien et réparations                             | 14 720                                | 157                      | 14 877        | 41 973                                | 414                      | 42 387        |
| Honoraires   | 603 882                               | 125 415                  | 729 297       | 581 211                               | 109 615                  | 690 826       |
| Frais financiers                                     | 495 688                               | 37 862                   | 533 550       | 478 429                               | 34 025                   | 512 454       |
| Indemnisation (note 15)                              | -                                     | 78 966                   | 78 966        | -                                     | 72 406                   | 72 406        |
|  | 20 961 426                            | 411 565                  | 21 372 991    | 21 848 315                            | 376 889                  | 22 225 204    |
| <b>EXCÉDENT DES PRODUITS SUR LES CHARGES</b>         | 2 742 167                             | 1 093 148                | 3 835 315     | 3 252 868                             | 1 130 198                | 4 383 066     |

# ORGANISME D'AUTORÉGLÉMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

État des flux de trésorerie · Exercice clos le 31 décembre 2020

|  | Fonds<br>d'administration<br>générale | Fonds<br>d'indemnisation | Total<br>2020 | Fonds<br>d'administration<br>générale | Fonds<br>d'indemnisation | Total<br>2019 |
|--|---------------------------------------|--------------------------|---------------|---------------------------------------|--------------------------|---------------|
|  | \$                                    | \$                       | \$            | \$                                    | \$                       | \$            |
| <b>ACTIVITÉS DE FONCTIONNEMENT</b>   |                                       |                          |               |                                       |                          |               |
| Excédent des produits sur les charges  | 2 742 167                             | 1 093 148                | 3 835 315     | 3 252 868                             | 1 130 198                | 4 383 066     |
| Éléments sans effet sur la trésorerie :  |                                       |                          |               |                                       |                          |               |
| Gain réalisée et non réalisée sur les placements (note 13)                     | (632 239)                             | (228 307)                | (860 546)     | (495 448)                             | (280 581)                | (776 029)     |
| Quote-part des résultats nets de la société en commandite après amortissements | (189 423)                             |                          | (189 423)     | (183 339)                             | -                        | (183 339)     |
| Amortissements des immobilisations   | 597 317                               | -                        | 597 317       | 509 592                               | -                        | 509 592       |
| Amortissement de l'avantage incitatif  | (211 320)                             | -                        | (211 320)     | (211 319)                             | -                        | (211 319)     |
|  | 2 306 502                             | 864 841                  | 3 171 343     | 2 872 354                             | 849 617                  | 3 721 971     |
| Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement                       | 180 351                               | (66 053)                 | 114 298       | 749 702                               | 36 922                   | 786 624       |
|  | 2 486 853                             | 798 788                  | 3 285 641     | 3 622 056                             | 886 539                  | 4 508 595     |
| <b>ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>  |                                       |                          |               |                                       |                          |               |
| Transfert d'une portion de l'actif net   | -                                     | (1 085 000)              | (1 085 000)   | -                                     | -                        | -             |
| Acquisition de placements  | (15 051 827)                          | (1 600 266)              | (16 652 093)  | (16 195 198)                          | (1 383 988)              | (17 579 186)  |
| Produit de la cession de placements  | 12 525 000                            | 1 499 280                | 14 024 280    | 13 435 000                            | 263 000                  | 13 698 000    |
| Acquisition d'immobilisations  | (901 445)                             | -                        | (901 445)     | (991 827)                             | -                        | (991 827)     |
|  | (3 428 272)                           | (1 185 986)              | (4 614 258)   | (3 752 025)                           | (1 120 988)              | (4 873 013)   |
| <b>ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>  |                                       |                          |               |                                       |                          |               |
| Variation nette de l'encaisse  | (941 419)                             | (387 198)                | (1 328 617)   | (129 969)                             | (234 449)                | (364 418)     |
| Encaisse au début  | 2 596 493                             | 763 192                  | 3 359 685     | 2 726 462                             | 997 641                  | 3 724 103     |
| <b>ENCAISSE À LA FIN</b>   | 1 655 074                             | 375 994                  | 2 031 068     | 2 596 493                             | 763 192                  | 3 359 685     |

# ORGANISME D'AUTORÉGLÉMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

Notes annexes · 31 décembre 2020

## 1. Constitution et nature des activités

L'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ), constitué en personne morale selon la *Loi sur le courtage immobilier* RLRQ, c. C-73.2 (la « Loi »), a pour principale mission d'assurer la protection du public dans le domaine du courtage immobilier et du courtage en prêt garanti par hypothèque immobilière (jusqu'au 1<sup>er</sup> mai 2020), par l'application des règles de déontologie et l'inspection des activités des courtiers et des agences en veillant, notamment, à ce que les opérations de courtage des courtiers et des agences s'accomplissent conformément à la Loi.

Il peut, en outre, dispenser de la formation auprès des courtiers et des dirigeants d'agence, à l'exclusion des cours de formation de base, et décerner les titres visés à l'article 48 de la Loi.

## 2. Principales méthodes comptables

Les états financiers ont été préparés selon les Normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif et tiennent compte des principales méthodes comptables suivantes :

### Instruments financiers

Les actifs et les passifs financiers sont constatés initialement à la juste valeur au moment où l'OACIQ devient partie aux dispositions contractuelles de l'instrument financier. Par la suite, tous les instruments financiers sont comptabilisés au coût après amortissement, à l'exception des placements qui sont comptabilisés à la juste valeur à la date de clôture. La juste valeur des placements est établie à partir des cours acheteurs. Les fluctuations de la juste valeur, les intérêts gagnés, les intérêts courus, les gains et les pertes réalisés à la cession et les gains et pertes non réalisés sont inclus dans les revenus (pertes) de placement.

Les coûts de transaction liés aux instruments financiers évalués à la juste valeur après leur comptabilisation initiale sont passés en charges au

moment où ils sont engagés. Dans le cas des autres instruments financiers, les coûts de transaction sont comptabilisés en augmentation de la valeur comptable de l'actif ou en diminution de la valeur comptable du passif et sont ensuite constatés sur la durée de vie prévue de l'instrument selon la méthode de l'amortissement linéaire. Tout escompte ou prime lié à un instrument évalué au coût après amortissement est amorti sur la durée de vie prévue de l'instrument selon la méthode de l'amortissement linéaire et est comptabilisé en résultat net à titre de produit ou de charge d'intérêts.

Dans le cas des actifs financiers évalués au coût ou au coût après amortissement, l'OACIQ comptabilise en résultat net une perte de valeur, le cas échéant, lorsqu'il y a des indications de dépréciation et lorsqu'il observe un changement défavorable important dans le calendrier ou le montant prévu des flux de trésorerie futurs. Lorsque l'ampleur de la dépréciation d'un actif précédemment déprécié se réduit et que cette réduction peut être rattachée à un événement postérieur à la comptabilisation de la moins-value, la moins-value déjà comptabilisée fait l'objet d'une reprise à même le résultat net de l'exercice au cours duquel la reprise a lieu.

## 2. Principales méthodes comptables (suite)

### Comptabilité par fonds

Le Fonds d'administration générale est utilisé pour toutes les activités courantes de l'OACIQ. Les produits et les charges afférents à la prestation de services et à l'administration sont présentés dans le Fonds d'administration générale.

Le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier (le « Fonds d'indemnisation ») est destiné au paiement des indemnités aux victimes de fraude, de manœuvres dolosives ou de détournement de fonds dont est responsable un courtier ou une agence. Ce fonds est institué en conformité avec l'article 108 de la Loi. L'actif de ce fonds ne fait pas partie des actifs du Fonds d'administration générale de l'OACIQ et ne peut servir à prendre en charge les obligations de l'OACIQ.

### Comptabilité par fonds – FARCIQ

Les modifications à la *Loi sur les assureurs* (RLRQ c. A-32.1) entrées en vigueur le 13 juin 2018 prévoient une gouvernance selon laquelle les affaires d'assurances sont désormais administrées par le

conseil d'administration de l'OACIQ. Le traitement des réclamations est pour sa part assuré par un comité décisionnel qui a été créé conformément à cette loi. Le Fonds d'assurance responsabilité professionnelle du courtage immobilier du Québec (FARCIQ) a pour mission d'assurer la responsabilité professionnelle des titulaires de permis délivrés par l'OACIQ. L'actif de ce fonds constitue une division du patrimoine de l'OACIQ destinée exclusivement aux affaires d'assurance de l'OACIQ. À des fins comptables uniquement, le FARCIQ est considéré comme une entité distincte de l'OACIQ, sans personnalité morale, et les informations financières du FARCIQ ne sont pas consolidées dans les états financiers de l'OACIQ, mais sont présentées sommairement à la note 14.

### Constatation des produits

L'OACIQ applique la méthode du report pour comptabiliser les apports. Les apports affectés sont constatés à titre de produits de l'exercice au cours duquel les charges connexes sont engagées. Les apports non affectés sont constatés à titre de produits lorsqu'ils sont reçus ou à recevoir si le montant à recevoir peut faire l'objet d'une estimation raisonnable et si sa réception est raisonnablement assurée.

### Stocks de formulaires

Les stocks de formulaires destinés à la vente sont évalués au moindre du coût et de la valeur nette de réalisation, le coût étant déterminé selon la méthode de l'épuisement successif. La valeur nette de réalisation représente le prix de vente estimé pour les stocks, diminué des coûts estimés nécessaires pour réaliser la vente.

### Immobilisations corporelles et incorporelles

Les immobilisations corporelles et incorporelles sont comptabilisées au coût et amorties en fonction de leur durée de vie utile estimative selon la méthode de l'amortissement linéaire sur les durées suivantes :

|                         |                        |
|-------------------------|------------------------|
| Équipement informatique | 3 ans                  |
| Matériel de bureau      | 4 ans                  |
| Matériel téléphonique   | 7 ans                  |
| Ameublement             | 4 à 20 ans             |
| Améliorations locatives | Durée restante du bail |
| Logiciels et licences   | 3 à 7 ans              |

## 2. Principales méthodes comptables (suite)

### Dépréciation d'actifs à long terme

Les actifs à long terme sont soumis à un test de recouvrabilité lorsque des événements ou des changements de situation indiquent que leur valeur comptable pourrait ne pas être recouvrable. Cette recouvrabilité est mesurée en comparant la valeur comptable des actifs à la valeur estimative des flux de trésorerie futurs directement rattachés à l'utilisation des actifs. Les actifs dépréciés sont inscrits à leur juste valeur, qui est déterminée principalement en utilisant les estimations des flux de trésorerie futurs actualisés directement rattachés à l'utilisation et à la sortie éventuelle des actifs.

### Participation dans une société en commandite

L'OACIQ détient une participation de 50 % dans une société en commandite qui détient l'immeuble dans lequel l'OACIQ exerce ses activités.

L'OACIQ a décidé de comptabiliser sa participation dans la société en commandite selon la méthode de la comptabilisation à la valeur de consolidation

ajustée de l'amortissement de l'immeuble locatif calculé selon la méthode linéaire sur une durée de 40 ans.

Selon la méthode de la comptabilisation à la valeur de consolidation, l'OACIQ comptabilise la participation initialement au coût et ajuste la valeur comptable par la suite en y incluant la quote-part des résultats enregistrés par la société en commandite après l'acquisition, cette quote-part étant calculée selon les règles applicables en matière de consolidation. L'OACIQ prend la quote-part du résultat en compte dans la détermination de son résultat net et, en outre, augmente ou diminue le solde de son compte « Participation ». Enfin, il déduit de la valeur comptable de la participation sa quote-part des dividendes versés par l'entité émettrice. La quote-part des éléments du bilan n'est pas comptabilisée par l'OACIQ à l'état de la situation financière, mais est plutôt présentée à la note 6 « Participation dans une société en commandite ».

L'OACIQ comptabilise en résultat net une perte de valeur, le cas échéant, lorsqu'il observe un changement défavorable important dans le calendrier ou le montant prévu des flux de trésorerie futurs de l'entité émettrice. Lorsque l'ampleur de la dépréciation d'un actif précédemment déprécié se réduit et que cette réduction peut être rattachée à

un événement postérieur à la comptabilisation de la moins-value, la moins-value déjà comptabilisée fait l'objet d'une reprise à même le résultat net de l'exercice au cours duquel la reprise a lieu.

### Produits perçus d'avance

Les produits de droits annuels des titulaires de permis sont imputés aux résultats sur une base mensuelle et sont répartis en fonction de la durée des permis, qui est de 12 mois. Selon l'article 22 du *Règlement sur la délivrance des permis de courtier ou d'agence*, ils ne sont pas remboursables aux titulaires de permis et seront appliqués aux résultats au cours de l'exercice suivant.

### Avantage incitatif reporté

L'avantage incitatif reporté représente des montants perçus par le locateur sous forme d'avantages incitatifs à la location des locaux, composés d'une allocation pour des améliorations locatives et d'un loyer gratuit. Cet avantage est amorti selon la méthode de l'amortissement linéaire sur la durée initiale du bail échéant en juillet 2030, soit 20 ans. L'amortissement est porté en réduction des frais d'occupation à l'état des résultats.

---

## 2. Principales méthodes comptables (suite)

---

### Impôts sur les bénéfices

Étant un organisme à but non lucratif aux fins des lois sur les impôts, l'OACIQ n'est pas assujéti aux impôts sur les bénéfices.

### Ventilation des charges

Chaque service et chaque activité de l'OACIQ font l'objet d'une codification unique. Les dépenses par activité sont ventilées selon les clés de répartition suivantes :

Au prorata des heures travaillées aux ressources humaines :

- Salaires et charges sociales

Au prorata du nombre d'employés :

- Amortissement
- Assurances
- Entretien et réparations
- Frais de bureau
- Technologies de l'information

Au prorata du nombre de pieds carrés :

- Occupation des locaux

Au prorata des utilisateurs :

- Formations et cotisations
- Déplacements
- Honoraires
- Formulaires
- Publicité et représentation
- Jetons de présence

Au prorata du pourcentage des ventes :

- Frais financiers

Les montants imputés aux diverses activités sont présentés à l'état des résultats et à l'annexe.

### Utilisation d'estimations

Dans le cadre de la préparation des états financiers conformément aux Normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif, la direction doit établir des estimations et des hypothèses qui ont une incidence sur les montants des actifs et des passifs présentés, sur la présentation des actifs et des passifs éventuels à la date des états financiers ainsi que sur les montants des produits

et des charges constatés au cours de la période visée par les états financiers. Parmi les principales composantes des états financiers qui exigent des estimations de la direction figurent la provision pour créances douteuses, les durées de vie utile estimatives des immobilisations, la provision pour indemnités ainsi que les charges à payer. Les résultats réels pourraient varier par rapport à ces estimations.

---

## 3. Placements

---

Les placements du Fonds d'administration générale et du Fonds d'indemnisation sont constitués de fonds d'obligations et d'actions.

Les placements sont présentés dans l'actif à court terme étant donné qu'ils sont rachetables en tout temps.



### 3. Placements (suite)

|                                      | 2020                            |                       | 2019                            |                       |
|--------------------------------------|---------------------------------|-----------------------|---------------------------------|-----------------------|
|                                      | Fonds d'administration générale | Fonds d'indemnisation | Fonds d'administration générale | Fonds d'indemnisation |
|                                      | \$                              | \$                    | \$                              | \$                    |
| Coût des fonds d'obligations         | 12 451 827                      | 6 222 146             | 10 597 848                      | 6 332 270             |
| Coût des fonds d'actions             | 3 370 868                       | 1 675 584             | 2 451 120                       | 1 463 264             |
|                                      | 15 822 695                      | 7 897 730             | 13 048 968                      | 7 795 534             |
| Juste valeur des fonds d'obligations | 12 649 178                      | 6 402 282             | 10 625 970                      | 6 394 168             |
| Juste valeur des fonds d'actions     | 3 674 128                       | 1 877 080             | 2 538 270                       | 1 555 901             |
|                                      | 16 323 306                      | 8 279 362             | 13 164 240                      | 7 950 069             |

### 4. Comptes débiteurs

|  | 2020      | 2019      |
|--|-----------|-----------|
|  | \$        | \$        |
| <b>FONDS D'ADMINISTRATION GÉNÉRALE</b> |           |           |
| Créances d'exploitation                | 866 488   | 725 886   |
| Provision pour créances douteuses      | (124 445) | (151 038) |
|  | 742 043   | 574 848   |
| Taxes à la consommation                | 38 237    | 104 138   |
|  | 780 280   | 678 986   |

### 5. Avance interfonds

L'avance interfonds ne porte pas intérêt.

## 6. Participation dans une société en commandite

La quote-part de l'OACIQ dans les actifs nets de la société en commandite au 31 décembre est la suivante :

|                           | 2020              | 2019              |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
|                           | \$                | \$                |
| <b>BILAN</b>              |                   |                   |
| Actif                     |                   |                   |
| Immeuble locatif, au coût | 10 478 366        | 10 478 366        |
| Autres actifs             | 2 133 500         | 1 779 171         |
|                           | <b>12 611 866</b> | <b>12 257 537</b> |
| Passif                    |                   |                   |
| Emprunts bancaires        | 7 768 061         | 8 081 100         |
| Autres passifs            | 268 019           | 91 425            |
|                           | <b>8 036 080</b>  | <b>8 172 525</b>  |
| Actif net                 | <b>4 575 786</b>  | <b>4 085 012</b>  |
|                           | <b>12 611 866</b> | <b>12 257 537</b> |

La quote-part de l'OACIQ dans les résultats nets de la société en commandite pour l'exercice clos le 31 décembre est la suivante :

| <b>ÉTAT DES RÉSULTATS</b>                                 |                |                |
|---|----------------|----------------|
| Produits  | 1 610 224      | 1 612 308      |
| Charges   | 1 119 450      | 1 127 618      |
| Bénéfice avant amortissement                              | 490 774        | 484 690        |
| Amortissement   | (301 351)      | (301 351)      |
| Quote-part des résultats nets de la société en commandite | <b>189 423</b> | <b>183 339</b> |

La quote-part de l'OACIQ dans les flux de trésorerie de la société en commandite pour l'exercice clos le 31 décembre est la suivante :

|                            |                |                |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Mouvements de trésorerie   |                |                |
| Activités d'exploitation   | 727 798        | 607 426        |
| Activités d'investissement | 62 725         | (169 211)      |
| Activités de financement   | (332 072)      | (319 440)      |
|                            | <b>458 451</b> | <b>118 775</b> |

Les états financiers de la société en commandite sont préparés conformément aux Normes comptables canadiennes pour les entreprises à capital fermé. Il n'y a aucune différence significative résultant de l'application de normes comptables différentes entre la société en commandite et l'OACIQ, à l'exception du fait que la société en commandite n'a comptabilisé aucune charge à titre d'amortissement.

Il n'y a aucune opération entre ces deux parties à part le paiement du loyer et des frais connexes d'un montant de 1 946 373 \$ en 2020 (1 970 898 \$ en 2019). Les charges à payer incluent un montant de 7 456 \$ dû à la société en commandite au 31 décembre 2020 (néant en 2019). Les opérations entre parties liées ont lieu dans le cours normal des activités et sont mesurées à la valeur d'échange.

Aux 31 décembre 2020 et 2019, l'OACIQ cautionne, en tant que commanditaire, l'emprunt bancaire de la société en commandite, pour un montant maximal de 7 500 000 \$.

La valeur totale de la participation dans la société en commandite au 31 décembre 2020 s'établit comme suit :

|  | 2020             | 2019             |
|--|------------------|------------------|
|  | \$               | \$               |
| Solde au début                                     | 4 057 939        | 3 874 600        |
| Quote-part des résultats nets après amortissements | 189 423          | 183 339          |
| <b>SOLDE À LA FIN</b>                              | <b>4 247 362</b> | <b>4 057 939</b> |

## 7. Immobilisations corporelles

|  | 2020             |                      |                        | 2019                   |
|--|------------------|----------------------|------------------------|------------------------|
|  | Coût             | Amortissement cumulé | Valeur comptable nette | Valeur comptable nette |
|  | \$               | \$                   | \$                     | \$                     |
| <b>FONDS D'ADMINISTRATION GÉNÉRALE</b> |                  |                      |                        |                        |
| Équipement informatique                | 366 752          | 178 373              | 188 379                | 142 018                |
| Matériel de bureau                     | -                | -                    | -                      | 100                    |
| Matériel téléphonique                  | 13 198           | 158                  | 13 040                 | 119                    |
| Ameublement                            | 1 238 959        | 669 887              | 569 072                | 675 804                |
| Améliorations locatives                | 4 921 395        | 2 461 185            | 2 460 210              | 2 706 772              |
|  | <b>6 540 304</b> | <b>3 309 603</b>     | <b>3 230 701</b>       | <b>3 524 813</b>       |

Du montant total de l'amortissement des immobilisations de 597 317 \$ (509 592 \$ en 2019), un montant de 419 298 \$ (376 171 \$ en 2019) est présenté distinctement à l'état des résultats du Fonds d'administration générale. Le solde restant est ventilé dans des centres de coût de ce même fonds. L'amortissement est composé de 448 907 \$ (475 679 \$ en 2019) provenant des immobilisations corporelles et de 148 410 \$ (33 913 \$ en 2019) provenant des immobilisations incorporelles.

## 8. Immobilisations incorporelles

|  | 2020      |                      |                        | 2019                   |
|--|-----------|----------------------|------------------------|------------------------|
|  | Coût      | Amortissement cumulé | Valeur comptable nette | Valeur comptable nette |
|  | \$        | \$                   | \$                     | \$                     |
| <b>FONDS D'ADMINISTRATION GÉNÉRALE</b> |           |                      |                        |                        |
| Logiciels et licences                  | 1 470 299 | 167 612              | 1 302 687              | 704 447                |

## 9. Comptes créditeurs et charges à payer

|                              | 2020                                  |                          |                  |
|------------------------------|---------------------------------------|--------------------------|------------------|
|                              | Fonds<br>d'administration<br>générale | Fonds<br>d'indemnisation | Total            |
|                              | \$                                    | \$                       | \$               |
| Comptes fournisseurs         | 364 959                               | -                        | 364 959          |
| Frais courus                 | 542 492                               | 6 779                    | 549 271          |
| Salaires et vacances à payer | 2 031 201                             | -                        | 2 031 201        |
| Sommes à remettre à l'État   | 426 412                               | -                        | 426 412          |
|                              | <b>3 365 064</b>                      | <b>6 779</b>             | <b>3 371 843</b> |

|                              | 2019                                  |                          |                  |
|------------------------------|---------------------------------------|--------------------------|------------------|
|                              | Fonds<br>d'administration<br>générale | Fonds<br>d'indemnisation | Total            |
|                              | \$                                    | \$                       | \$               |
| Comptes fournisseurs         | 518 442                               | -                        | 518 442          |
| Frais courus                 | 327 041                               | 6 779                    | 333 820          |
| Salaires et vacances à payer | 1 857 452                             | -                        | 1 857 452        |
| Sommes à remettre à l'État   | 353 429                               | -                        | 353 429          |
|                              | <b>3 056 364</b>                      | <b>6 779</b>             | <b>3 063 143</b> |

## 10. Provision pour indemnités

Dès la réception d'une réclamation dûment assermentée, la politique du Fonds d'indemnisation est de comptabiliser une provision de 25 % du montant réclamé. Depuis le 10 mai 2018, l'indemnité maximale payable à même ce fonds est de 100 000 \$ alors que, depuis le 1<sup>er</sup> mai 2010, ce montant était de 35 000 \$. Cette provision est maintenue jusqu'à la décision finale du comité d'indemnisation.

## 11. Engagements

L'OACIQ s'est engagé à louer des bureaux auprès de la société en commandite détenant l'immeuble dans lequel l'OACIQ exerce ses activités, en vertu d'un bail qui vient à échéance en juillet 2030. De plus, l'OACIQ a contracté divers engagements, notamment pour le développement de logiciel et l'utilisation des photocopieurs, échéant jusqu'en août 2025. Les engagements minimaux futurs s'élèvent à 22 042 201 \$ et comprennent les paiements suivants pour les cinq prochains exercices :

|      | \$        |
|------|-----------|
| 2021 | 2 447 669 |
| 2022 | 2 353 621 |
| 2023 | 2 357 730 |
| 2024 | 2 146 723 |
| 2025 | 2 207 237 |

## 12. Éventualités

Dans le cours normal de ses activités, l'OACIQ est partie à diverses réclamations et l'issue de ces diverses réclamations en cours au 31 décembre 2020 ne peut être déterminée avec certitude. La direction de l'OACIQ est d'avis que le dénouement de ces litiges n'aura aucune influence défavorable importante sur sa situation financière, les résultats de ses activités et ses flux de trésorerie.

### 13. Revenus de placement

|   | 2020                                  |                          |                  | 2019                                  |                          |                  |
|---|---------------------------------------|--------------------------|------------------|---------------------------------------|--------------------------|------------------|
|   | Fonds<br>d'administration<br>générale | Fonds<br>d'indemnisation | Total            | Fonds<br>d'administration<br>générale | Fonds<br>d'indemnisation | Total            |
|   | \$                                    | \$                       | \$               | \$                                    | \$                       | \$               |
| Revenus réinvestis                      | 426 827                               | 215 266                  | 642 093          | 385 198                               | 178 988                  | 564 186          |
| Revenus d'intérêts                      | 36 026                                | 77 001                   | 113 027          | 79 710                                | 10 763                   | 90 473           |
|   | 462 853                               | 292 267                  | 755 120          | 464 908                               | 189 751                  | 654 659          |
| Gain réalisé (perte) sur les placements | 246 900                               | 1 209                    | 248 109          | 119 932                               | (16 753)                 | 103 179          |
| Gain non réalisé sur les placements     | 385 339                               | 227 098                  | 612 437          | 375 516                               | 297 334                  | 672 850          |
|   | 632 239                               | 228 307                  | 860 546          | 495 448                               | 280 581                  | 776 029          |
| <b>REVENUS DE PLACEMENT</b>             | <b>1 095 092</b>                      | <b>520 574</b>           | <b>1 615 666</b> | <b>960 356</b>                        | <b>470 332</b>           | <b>1 430 688</b> |

## 14. Fonds d'assurance responsabilité professionnelle du courtage immobilier du Québec (FARCIQ)

Les états financiers sommaires au 31 décembre 2020 du FARCIQ sont les suivants :

|  | 2020        | 2019       |
|--|-------------|------------|
|  | \$          | \$         |
| <b>BILAN</b>   |             |            |
| Actif  | 63 073 312  | 60 587 580 |
| Passif   | 19 574 292  | 18 211 606 |
| Surplus cumulé   | 43 499 020  | 42 375 974 |
|  | 63 073 312  | 60 587 580 |
| <b>ÉTAT DES RÉSULTATS</b>  |             |            |
| Produits   | 5 083 210   | 6 959 098  |
| Charges  | 6 756 850   | 6 933 021  |
| Bénéfice net (perte nette) de l'exercice   | (1 673 640) | 26 077     |
| Gain non réalisé sur les titres disponibles à la vente                               | 1 965 022   | 1 828 037  |
| Portion reclassée dans les résultats en provenance des titres disponibles à la vente | 831 664     | (505 484)  |
| Résultat global  | 1 123 046   | 1 348 630  |
| <b>FLUX DE TRÉSORERIE</b>  |             |            |
| Activités d'exploitation   | 399 220     | 480 366    |
| Activités d'investissement   | (52 481)    | (821 208)  |

Les états financiers du FARCIQ sont préparés selon les Normes internationales d'information financière (IFRS). La principale différence quant à l'application des méthodes comptables entre le FARCIQ et l'OACIQ a trait à la mesure et à la divulgation d'informations concernant les instruments financiers. Le FARCIQ respecte les exigences de présentation des IFRS, tandis que l'OACIQ respecte les exigences de la Partie III du *Manuel de CPA Canada – Comptabilité*.

Certains frais généraux assumés par l'OACIQ sont remboursés par le FARCIQ. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2020, un remboursement de dépense au montant de 639 576 \$ (2019 – 396 288 \$) a été comptabilisé en contrepartie des charges connexes assumés par l'OACIQ.

Au 31 décembre 2020, un montant de 53 923 \$ est à recevoir (57 005 \$ au 31 décembre 2019) du FARCIQ en lien avec ces opérations.



## 15. Fonds d'indemnisation

|   | 2020     | 2019   |
|---|----------|--------|
|   | \$       | \$     |
| Indemnités payées au cours de l'exercice        | 130 405  | 70 678 |
| Variation nette de la provision pour indemnités | (51 439) | 1 728  |
|   | 78 966   | 72 406 |

## 16. Instruments financiers

### Risque de marché

Le risque de marché est le risque que la juste valeur ou les flux de trésorerie futurs des instruments financiers de l'OACIQ fluctuent en raison de variations des prix du marché. Le risque de marché inclut le risque de taux d'intérêt et l'autre risque de prix. L'OACIQ est exposé à ce risque comme le décrivent les paragraphes suivants :

### i) Risque de taux d'intérêt

Les placements portent intérêt à taux fixe. Par conséquent, une variation des taux d'intérêt du marché aura une incidence sur la juste valeur des placements.

### ii) Autre risque de prix

L'autre risque de prix est le risque que la juste valeur ou les flux de trésoreries futurs d'un instrument financier fluctuent en raison des variations des prix du marché, autres que celles découlant du risque de taux d'intérêt, que ces variations soient causées par des facteurs propres à l'instrument en cause ou à son émetteur ou par des facteurs touchant tous les instruments financiers similaires négociés sur le marché. L'OACIQ est exposé à l'autre risque de prix par ses placements en actions et en fonds d'actions.

### Risque de crédit

L'OACIQ consent du crédit aux titulaires de permis dans le cours normal de ses activités. Des évaluations de crédit sont effectuées de façon continue et une provision pour créances douteuses est comptabilisée dans l'état de la situation financière.

De plus, le risque de crédit découle du fait que l'OACIQ détient des placements en obligations. De ce fait, il existe un risque qu'un émetteur d'obligations ne s'acquitte pas de ses obligations envers l'OACIQ, ce qui aurait une incidence sur l'actif de celui-ci.

### Risque de liquidité

L'objectif de l'OACIQ est de disposer de liquidités suffisantes pour être en mesure de remplir ses obligations financières à leur échéance. L'OACIQ surveille le solde de son encaisse et de ses flux de trésorerie qui découlent de ses activités pour être en mesure de respecter ses engagements. Au 31 décembre 2020, les principaux passifs financiers de l'OACIQ étaient les comptes créditeurs et charges à payer.

## 17. Chiffres de l'exercice précédent

Certains chiffres de l'exercice précédent ont été reclassés afin que leur présentation soit conforme à celle adoptée pour l'exercice courant.

**ANNEXE****Produits et charges · Exercice clos le 31 décembre 2020**

| <b>FORMATION CONTINUE</b>                    | 2020           | 2019             |
|--|----------------|------------------|
|  | \$             | \$               |
| <b>PRODUITS</b>                              |                |                  |
| Formation continue                           | 2 447 928      | 3 413 354        |
| <b>CHARGES</b>                               |                |                  |
| Salaires et charges sociales                 | 1 024 792      | 1 124 663        |
| Déplacements                                 | 3 527          | 73 666           |
| Occupation des locaux                        | 171 938        | 163 303          |
| Assurances                                   | 15 010         | 11 187           |
| Amortissement                                | 49 059         | 36 660           |
| Frais de bureau                              | 12 688         | 22 494           |
| Technologies de l'information                | 37 832         | 38 989           |
| Entretien et réparations                     | 2 193          | 4 310            |
| Honoraires                                   | 185 588        | 101 349          |
| Frais financiers                             | 56 750         | 47 154           |
|  | 1 559 377      | 1 623 775        |
| <b>EXCÉDENT DES PRODUITS SUR LES CHARGES</b> | <b>888 551</b> | <b>1 789 579</b> |

**ANNEXE (suite)****Produits et charges · Exercice clos le 31 décembre 2020**

| <b>FORMATION DE BASE ET EXAMENS</b>          | <b>2020</b>    | <b>2019</b>    |
|--|----------------|----------------|
|  | \$             | \$             |
| <b>PRODUITS</b>                              |                |                |
| Formation de base et examens                 | 1 622 615      | 1 650 291      |
| <b>CHARGES</b>                               |                |                |
| Salaires et charges sociales                 | 703 266        | 624 175        |
| Déplacements                                 | 3 134          | 3 779          |
| Occupation des locaux                        | 164 880        | 156 600        |
| Assurances                                   | 8 980          | 6 610          |
| Amortissement                                | 29 351         | 21 662         |
| Frais de bureau                              | 15 495         | 15 867         |
| Technologies de l'information                | 16 750         | 16 014         |
| Entretien et réparations                     | 1 030          | 2 547          |
| Honoraires                                   | 1 214          | -              |
| Frais financiers                             | 37 617         | 30 934         |
|  | 981 717        | 878 188        |
| <b>EXCÉDENT DES PRODUITS SUR LES CHARGES</b> | <b>640 898</b> | <b>772 103</b> |

## ANNEXE (suite)

### Produits et charges · Exercice clos le 31 décembre 2020

| FORMULAIRES                                  | 2020    | 2019    |
|--|---------|---------|
|  | \$      | \$      |
| <b>PRODUITS</b>                              |         |         |
| Vente de formulaires                         | 954 456 | 965 977 |
| <b>CHARGES</b>                               |         |         |
| Salaires et charges sociales                 | 35 281  | 27 593  |
| Formulaires                                  | 67 313  | 93 407  |
| Honoraires                                   | 110 048 | 97 213  |
| Frais financiers                             | 22 127  | 22 369  |
|  | 234 769 | 240 582 |
| <b>EXCÉDENT DES PRODUITS SUR LES CHARGES</b> | 719 687 | 725 395 |

## ANNEXE (suite)

### Produits et charges · Exercice clos le 31 décembre 2020

| DISCIPLINE ET SYNDIC                             | 2020               | 2019               |
|--|--------------------|--------------------|
|  | \$                 | \$                 |
| <b>PRODUITS</b>                                  |                    |                    |
| Amendes et débours                               | 218 089            | 282 411            |
| <b>CHARGES</b>                                   |                    |                    |
| Salaires et charges sociales                     | 2 601 463          | 2 290 633          |
| Jetons de présence                               | 133 853            | 116 854            |
| Déplacements                                     | 7 456              | 35 145             |
| Occupation des locaux                            | 302 697            | 287 497            |
| Assurances                                       | 27 654             | 19 774             |
| Amortissement                                    | 90 388             | 64 798             |
| Frais de bureau                                  | 24 072             | 22 832             |
| Technologies de l'information                    | 43 845             | 47 902             |
| Entretien et réparations                         | 3 173              | 7 619              |
| Honoraires                                       | 256 039            | 252 986            |
| Frais financiers                                 | 5 056              | 7 994              |
|  | 3 495 696          | 3 154 034          |
| <b>INSUFFISANCE DES PRODUITS SUR LES CHARGES</b> | <b>(3 277 607)</b> | <b>(2 871 623)</b> |

**ANNEXE (suite)****Produits et charges · Exercice clos le 31 décembre 2020**

| <b>EXERCICE ILLÉGAL DE COURTAGE</b>              | <b>2020</b>     | <b>2019</b>      |
|--|-----------------|------------------|
|  | \$              | \$               |
| <b>PRODUITS</b>                                  |                 |                  |
| Pénalités  | 58 305          | 49 191           |
| <b>CHARGES</b>                                   |                 |                  |
| Salaires et charges sociales                     | 85 827          | 81 407           |
| Déplacements                                     | 1 298           | 2 337            |
| Occupation des locaux                            | 10 107          | 9 599            |
| Assurances                                       | 813             | 660              |
| Amortissement                                    | 2 657           | 2 162            |
| Frais de bureau                                  | 497             | 820              |
| Technologies de l'information                    | 1 516           | 1 599            |
| Entretien et réparations                         | 92              | 254              |
| Honoraires                                       | 15 735          | 350 280          |
| Frais financiers                                 | 1 352           | 1 379            |
|  | 119 894         | 450 497          |
| <b>INSUFFISANCE DES PRODUITS SUR LES CHARGES</b> | <b>(61 589)</b> | <b>(401 306)</b> |

**ANNEXE (suite)****Produits et charges · Exercice clos le 31 décembre 2020**

| <b>RAYONNEMENT</b>                               | 2020             | 2019               |
|--|------------------|--------------------|
|  | \$               | \$                 |
| <b>PRODUITS</b>                                  |                  |                    |
| Rayonnement                                      | 68 000           | 214 994            |
| <b>CHARGES</b>                                   |                  |                    |
| Salaires et charges sociales                     | 88 492           | 201 474            |
| Déplacements                                     | 3 716            | 80 788             |
| Occupation des locaux                            | 69 034           | 65 567             |
| Assurances                                       | 638              | 1 408              |
| Amortissement                                    | 2 085            | 4 615              |
| Frais de bureau                                  | 8 570            | 105 008            |
| Technologies de l'information                    | 1 190            | 3 412              |
| Entretien et réparations                         | 74               | 543                |
| Honoraires                                       | 752              | 121 990            |
| Frais financiers                                 | 1 576            | 25 069             |
| Publicité et représentation                      | 221 372          | 695 024            |
|  | 397 499          | 1 304 898          |
| <b>INSUFFISANCE DES PRODUITS SUR LES CHARGES</b> | <b>(329 499)</b> | <b>(1 089 904)</b> |



UNE GESTION  
PRUDENTE DES DÉPENSES  
ET DES RESSOURCES POUR  
**ASSURER LA PÉRENNITÉ  
DE L'ORGANISME**

# RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT

**AU CONSEIL D'ADMINISTRATION  
DE L'ORGANISME D'AUTORÉGLÉMENTATION  
DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC**

---

## Notre opinion

À notre avis, les états financiers ci-joints donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière du Fonds d'assurance responsabilité professionnelle du courtage immobilier du Québec (le « Fonds ») au 31 décembre 2020 ainsi que de sa performance financière et de ses flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux Normes internationales d'information financière (IFRS).



PricewaterhouseCoopers LLP/s.r.l./s.e.n.c.r.l.  
1250, boulevard René-Lévesque Ouest, bureau 2500  
Montréal (Québec) H3B 4Y1  
Tél. : 514 205-5000 • Téléc. : 514 876-1502

## Notre audit

Nous avons effectué l'audit des états financiers du Fonds, qui comprennent :

- l'état de la situation financière au 31 décembre 2020;
- l'état du résultat et du résultat global pour l'exercice clos à cette date;
- l'état des variations du surplus cumulé pour l'exercice clos à cette date;
- le tableau des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date;
- les notes annexes, qui comprennent les principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives.

---

## Fondement de l'opinion

Nous avons effectué notre audit conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section *Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers* de notre rapport.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

## Indépendance

Nous sommes indépendants du Fonds conformément aux règles de déontologie qui s'appliquent à notre audit des états financiers au Canada. Nous nous sommes acquittés des autres responsabilités déontologiques qui nous incombent selon ces règles.

---

## Responsabilités de la direction et des responsables de la gouvernance à l'égard des états financiers

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle des états financiers conformément aux IFRS, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Lors de la préparation des états financiers, c'est à la direction qu'il incombe d'évaluer la capacité du Fonds à poursuivre ses activités, de communiquer, le cas échéant, les questions relatives à la continuité de l'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si la direction a l'intention de liquider le Fonds ou de cesser ses activités, ou si elle n'a aucune autre solution réaliste que de le faire.

Il incombe aux responsables de la gouvernance de surveiller le processus d'information financière du Fonds.

---

## Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers, pris dans leur ensemble, sont exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, et de délivrer un rapport de l'auditeur contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois

pas qu'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent résulter de fraudes ou d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états financiers prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique tout au long du processus. En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les états financiers comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;

- nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du Fonds;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que des informations y afférentes fournies par cette dernière;
- nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la direction du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité du Fonds à poursuivre ses activités. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans les états financiers au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport.

Des événements ou situations futurs pourraient par ailleurs amener le Fonds à cesser ses activités;

- nous évaluons la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des états financiers, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états financiers représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle.

Nous communiquons aux responsables de la gouvernance, entre autres informations, l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de notre audit.

*PricewaterhouseCoopers s.r.l./s.e.n.c.r.l.<sup>1</sup>*

Montréal (Québec)  
Le 25 février 2021

<sup>1</sup> CPA auditeur, CA, permis de comptabilité publique n° A125840

# FONDS D'ASSURANCE RESPONSABILITÉ PROFESSIONNELLE DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

## État de la situation financière · Au 31 décembre 2020

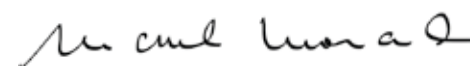
(en dollars canadiens)

|  | 2020              | 2019              |
|--|-------------------|-------------------|
|  | \$                | \$                |
| <b>ACTIF</b>   |                   |                   |
| Encaisse   | 2 421 733         | 1 855 537         |
| Bons du Trésor (taux d'intérêt de 1,65 % au 31 décembre 2019)<br>et acceptation bancaire | -                 | 219 457           |
| Placements (note 4)  | 58 582 005        | 56 787 109        |
| Revenus de placement à recevoir  | 259 258           | 247 943           |
| Primes à recevoir et autres comptes débiteurs (note 12)                                  | 147 481           | 75 051            |
| Somme à recouvrer des réassureurs pour le passif de sinistres (note 7)                   | 481 000           | 507 000           |
| Franchises à recouvrer des assurés pour le passif de sinistres                           | 1 029 790         | 803 368           |
| Frais payés d'avance   | 24 820            | 32 729            |
| Immobilisations corporelles  | 40 907            | 10 249            |
| Actifs incorporels   | 86 318            | 49 137            |
|  | <b>63 073 312</b> | <b>60 587 580</b> |
| <b>PASSIF</b>  |                   |                   |
| Comptes créditeurs et charges à payer  | 1 017 160         | 615 233           |
| Primes non acquises  | 1 824 342         | 1 916 005         |
| Passif de sinistres (note 7)   | 16 732 790        | 15 680 368        |
|  | <b>19 574 292</b> | <b>18 211 606</b> |
| <b>SURPLUS CUMULÉ</b>  |                   |                   |
| Surplus cumulé à la clôture de l'exercice  | 38 196 878        | 39 870 518        |
| Cumul des autres éléments du résultat global   | 5 302 142         | 2 505 456         |
|  | <b>43 499 020</b> | <b>42 375 974</b> |
|  | <b>63 073 312</b> | <b>60 587 580</b> |

Approuvé par le conseil,



**Pierre Hamel**  
Président du conseil d'administration



**Michel Léonard**  
Vice-président du conseil d'administration  
et président du comité d'audit et de gestion des risques

Les notes annexes font partie intégrante des présents états financiers.

## FONDS D'ASSURANCE RESPONSABILITÉ PROFESSIONNELLE DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

État du résultat et du résultat global · Pour l'exercice clos le 31 décembre 2020

(en dollars canadiens)

|  | 2020        | 2019        |
|--|-------------|-------------|
|  | \$          | \$          |
| <b>PRODUITS</b>  |             |             |
| Primes acquises  | 5 473 379   | 5 649 873   |
| Primes cédées de réassurance (note 9)  | (402 325)   | (404 700)   |
| Primes nettes acquises (note 9)  | 5 071 054   | 5 245 173   |
| <b>CHARGES</b>   |             |             |
| Sinistres et frais de règlement  | 5 342 873   | 5 581 570   |
| Frais généraux (note 11)   | 1 413 977   | 1 351 451   |
|  | 6 756 850   | 6 933 021   |
| <b>PERTE TECHNIQUE</b>   | (1 685 796) | (1 687 848) |
| <b>REVENUS DE PLACEMENT ET AUTRES REVENUS (NOTE 4)</b>                               | 12 156      | 1 713 925   |
| <b>BÉNÉFICE NET (PERTE NETTE) DE L'EXERCICE</b>                                      | (1 673 640) | 26 077      |
| <b>AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL</b>  |             |             |
| Éléments qui seront ultérieurement reclassés en résultat net                         |             |             |
| Gain non réalisé sur titres disponibles à la vente                                   | 1 965 022   | 1 828 037   |
| Portion reclassée dans les résultats en provenance des titres disponibles à la vente | 831 664     | (505 484)   |
| <b>AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL DE L'EXERCICE</b>                              | 2 796 686   | 1 322 553   |
| <b>RÉSULTAT GLOBAL DE L'EXERCICE</b>   | 1 123 046   | 1 348 630   |

Les notes annexes font partie intégrante des présents états financiers.

## FONDS D'ASSURANCE RESPONSABILITÉ PROFESSIONNELLE DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

### État des variations du surplus cumulé · Pour l'exercice clos le 31 décembre 2020

(en dollars canadiens)

|  |                |  | 2020        | 2019        |
|--|----------------|--|-------------|-------------|
|  | Surplus cumulé | Cumul des autres éléments du résultat global | Montant net | Montant net |
|  | \$             | \$   | \$          | \$          |
| <b>SOLDE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE</b>         | 39 870 518     | 2 505 456                                    | 42 375 974  | 41 027 344  |
| Bénéfice net (perte nette) de l'exercice         | (1 673 640)    | -  | (1 673 640) | 26 077      |
| Autres éléments du résultat global de l'exercice | -              | 2 796 686                                    | 2 796 686   | 1 322 553   |
| <b>SOLDE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE</b>          | 38 196 878     | 5 302 142                                    | 43 499 020  | 42 375 974  |

Les notes annexes font partie intégrante des présents états financiers.



# FONDS D'ASSURANCE RESPONSABILITÉ PROFESSIONNELLE DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

## Tableau des flux de trésorerie · Pour l'exercice clos le 31 décembre 2020

(en dollars canadiens)

|   | 2020         | 2019         |
|---|--------------|--------------|
| <b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX</b>  | \$           | \$           |
| <b>ACTIVITÉS D'EXPLOITATION</b>   |              |              |
| Bénéfice net (perte nette) de l'exercice  | (1 673 640)  | 26 077       |
| Ajustements pour  |              |              |
| Amortissement des immobilisations corporelles   | 4 808        | 4 926        |
| Amortissement des primes et escomptes sur placements  | 381 424      | 203 942      |
| Gains réalisés sur cession de placements  | 831 664      | (505 484)    |
| Revenus de dividendes réinvestis  | (231 464)    | (388 234)    |
|   | (687 208)    | (658 773)    |
| Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement  |              |              |
| Revenus de placement à recevoir   | (11 315)     | (2 360)      |
| Primes à recevoir et autres comptes débiteurs   | (72 430)     | (30 035)     |
| Somme à recouvrer des réassureurs pour le passif de sinistres                                   | 26 000       | 230 000      |
| Franchises à recouvrer des assurés pour le passif de sinistres                                  | (226 422)    | (45 592)     |
| Frais payés d'avance  | 7 909        | (627)        |
| Comptes créditeurs et charges à payer   | 401 927      | 131 078      |
| Primes non acquises   | (91 663)     | 6 083        |
| Passif de sinistres   | 1 052 422    | 850 592      |
|   | 1 086 428    | 1 139 139    |
|   | 399 220      | 480 366      |
| <b>ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>   |              |              |
| Acquisition d'immobilisations corporelles   | (35 466)     | -            |
| Acquisition d'actifs incorporels  | (37 181)     | (49 137)     |
| Acquisition de placements   | (81 379 544) | (38 965 454) |
| Produit de la cession de placements   | 81 399 710   | 38 193 383   |
|   | (52 481)     | (821 208)    |
| <b>VARIATION NETTE DE LA TRÉSORERIE ET DES ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU COURS DE L'EXERCICE</b> | 346 739      | (340 842)    |
| <b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE</b>                      | 2 074 994    | 2 415 836    |
| <b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE</b>                       | 2 421 733    | 2 074 994    |
| La trésorerie et les équivalents de trésorerie se composent des éléments suivants :             |              |              |
| Encaisse  | 2 421 733    | 1 855 537    |
| Bons du Trésor et acceptation bancaire  | -            | 219 457      |
|   | 2 421 733    | 2 074 994    |

Les notes annexes font partie intégrante des présents états financiers.

# FONDS D'ASSURANCE RESPONSABILITÉ PROFESSIONNELLE DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

Notes annexes · 31 décembre 2020

(en dollars canadiens)

## 1. Constitution et nature des activités

L'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ) a constitué le Fonds d'assurance responsabilité professionnelle du courtage immobilier du Québec (le « Fonds »), lequel est régi par la *Loi sur les assureurs*. L'OACIQ a obtenu son permis d'assureur le 4 juillet 2006 et le Fonds a commencé ses activités le 21 juillet 2006. Il a pour mission d'assurer la responsabilité professionnelle de l'ensemble des agences et des courtiers immobiliers du Québec, et, jusqu'au 30 avril 2020, des courtiers hypothécaires du Québec. Le siège social du Fonds se situe au 4905, boulevard Lapinière, bureau 2800, à Brossard (Québec) Canada. Le Fonds n'est pas assujéti à la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada).

## 2. Base de présentation

Les présents états financiers sont préparés selon les Normes internationales d'information financière (IFRS) en vigueur à la date de publication. La publication des états financiers et des notes annexes a été approuvée par une résolution du conseil d'administration en date du 24 février 2021.

Le Fonds présente les éléments de la situation financière par ordre de liquidité.

## 3. Principales méthodes comptables

### Contrats d'assurance

Les contrats d'assurance sont ceux qui, à leur entrée en vigueur, transfèrent un risque d'assurance important. Le risque d'assurance est transféré lorsque le Fonds consent à indemniser un titulaire de contrat lorsqu'il se produit un événement futur incertain qui affecte celui-ci de

façon défavorable. Tous les contrats émis par le Fonds transfèrent un risque d'assurance important et sont, par conséquent, traités comme des contrats d'assurance.

### Passif de sinistres

Le passif de sinistres comprend les sinistres et les frais de règlement non réglés (« sinistres non réglés »). Lors de la réception de tout avis de réclamation, les sinistres et frais de règlement sont soumis à une estimation du coût net ultime, dossier par dossier, puis réévalués à mesure que d'autres renseignements sont obtenus. Ils comprennent une provision pour tenir compte de l'évolution future des sinistres, incluant les sinistres survenus mais non déclarés, ainsi qu'une provision pour écarts défavorables comme le veulent les pratiques actuarielles reconnues au Canada. Les sinistres non réglés tiennent compte de la valeur temporelle de l'argent et sont donc actualisés au taux du marché des actifs investis sous-jacents. Un actuaire externe, nommé par le conseil d'administration, évalue le caractère suffisant du passif de sinistres en se fondant sur des techniques actuarielles appropriées.

### 3. Principales méthodes comptables (suite)

#### Primes non acquises

Les primes souscrites sont reportées à titre de primes non acquises et constatées comme produits au prorata de la durée des polices sous-jacentes. Les primes non acquises sont calculées en fonction de la tranche non échue des primes souscrites au prorata.

#### Réassurance

Les sinistres sont présentés à l'état du résultat et du résultat global, déduction faite des montants pris en charge par les réassureurs. Les montants estimatifs à recouvrer des réassureurs sur les sinistres non réglés et les montants estimatifs à payer pour les sinistres sont comptabilisés séparément.

Le montant à recouvrer des réassureurs est évalué de la même façon que le sont les sinistres non réglés et est inscrit en prenant en compte la valeur temporaire de l'argent.

#### Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent l'encaisse, les bons du Trésor et les acceptations bancaires, dont l'échéance est de trois mois ou moins à partir de la date d'acquisition. Les revenus d'intérêts sur la trésorerie et les équivalents de trésorerie sont constatés lorsqu'ils sont gagnés et inclus dans l'état du résultat et du résultat global, dans les revenus de placement et autres revenus.

#### Instruments financiers

Les instruments financiers sont composés des actifs financiers disponibles à la vente et des prêts et créances.

Les actifs financiers disponibles à la vente sont des actifs financiers qui sont désignés comme étant disponibles à la vente ou qui ne sont pas classés dans les prêts et créances, dans les placements détenus jusqu'à leur échéance ou dans les actifs financiers évalués à la juste valeur par le biais du résultat net. Les actifs financiers disponibles à la vente sont acquis pour une période indéfinie et peuvent être vendus pour répondre à des besoins de liquidités.

Les placements, tous classés dans la catégorie « disponibles à la vente » (DAV), sont comptabilisés à la juste valeur à l'état de la situation financière à la date de la transaction, et les variations de la juste valeur sont enregistrées en tant qu'autres éléments du résultat global jusqu'à ce que l'actif financier soit cédé ou qu'il ait subi une baisse de valeur autre que temporaire. Les coûts de transaction liés aux instruments financiers sont capitalisés et, pour les obligations, sont amortis sur la durée de l'instrument selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Durant la détention sans perte de valeur autre que temporaire d'un actif DAV, les gains et les pertes ne sont pas constatés dans les résultats de l'exercice. Lorsque l'actif est cédé ou subit une baisse de valeur autre que temporaire, le gain ou la perte est constaté à l'état du résultat et du résultat global, dans les revenus de placement et autres revenus et, en conséquence, le montant est soustrait des autres éléments du résultat global. Les gains et les pertes réalisés sur la vente d'actifs DAV sont déterminés selon la méthode du coût moyen.

### 3. Principales méthodes comptables (suite)

#### Instrument financiers (suite)

Les actifs financiers classés comme prêts et créances et détenus jusqu'à leur échéance sont évalués au coût après amortissement. L'encaisse, les bons du Trésor, les revenus de placement à recevoir, les primes à recevoir et autres comptes débiteurs et les franchises à recouvrer des assurés pour le passif de sinistres sont classés comme prêts et créances.

#### Passifs financiers au coût après amortissement

Les passifs financiers, composés des comptes créditeurs et charges à payer, sont comptabilisés au coût après amortissement.

#### Juste valeur des instruments financiers

Conformément à IFRS 7 *Instrument financiers – information à fournir*, pour les instruments financiers évalués à la juste valeur dans l'état de la

situation financière, le Fonds classe ses évaluations de la juste valeur selon une hiérarchie à trois niveaux décrits ci-dessous :

Niveau 1 – Technique d'évaluation basée sur les prix non ajustés cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques;

Niveau 2 – Technique d'évaluation pour laquelle toutes les données qui ont une incidence importante sur la juste valeur comptabilisée sont observables, directement ou indirectement;

Niveau 3 – Technique d'évaluation utilisant des données ayant une incidence importante sur la juste valeur comptabilisée et qui ne sont pas fondées sur des données de marché observables.

#### Constatation des produits et des charges relatifs aux instruments financiers

La méthode d'amortissement de l'intérêt effectif est utilisée pour tous les coûts de transaction ajoutés au coût d'acquisition d'un instrument financier et pour les primes ou les escomptes gagnés ou engagés sur les instruments financiers DAV. Les revenus d'intérêts sont constatés à mesure qu'ils sont gagnés.

#### Détermination de la juste valeur des instruments financiers

La juste valeur d'un instrument financier est le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants du marché.

Après la comptabilisation initiale, les justes valeurs sont déterminées en fonction de l'information disponible. Les justes valeurs des instruments financiers sont déterminées selon le cours de clôture pour les obligations et à leur valeur liquidative pour les parts de fonds communs de placement.

#### Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées au coût, déduction faite de l'amortissement cumulé. Les taux d'amortissement sont établis de manière à amortir le coût des actifs sur leur durée de vie utile. La méthode linéaire est utilisée selon les durées suivantes :

|                        |       |
|------------------------|-------|
| Système téléphonique   | 3 ans |
| Mobilier et équipement | 5 ans |
| Matériel informatique  | 3 ans |

### 3. Principales méthodes comptables (suite)

#### Actifs incorporels

Les actifs incorporels sont comptabilisés au coût, déduction faite de l'amortissement cumulé, et sont composés de logiciels d'application et de logiciels d'exploitation. L'amortissement est fondé sur la durée de vie utile des logiciels, soit cinq ans, et est calculé selon la méthode de l'amortissement linéaire.

#### Dépréciation d'actifs à long terme

Les actifs à long terme sont soumis à un test de dépréciation lorsque des événements ou des changements de situation indiquent que leur valeur comptable pourrait être supérieure à leur valeur recouvrable. La valeur recouvrable d'un actif ou d'une unité génératrice de trésorerie est la valeur la plus élevée entre la juste valeur diminuée des coûts de la vente et la valeur d'utilité de l'actif ou de l'unité génératrice de trésorerie. La valeur d'utilité est la valeur actuelle des flux de trésorerie futurs

attendus d'un actif ou d'une unité génératrice de trésorerie. Le montant de la perte de valeur représente l'écart net entre la valeur comptable et la valeur recouvrable et est imputé à l'état du résultat et du résultat global, le cas échéant. Au cours de l'exercice courant et des exercices précédents, aucune immobilisation corporelle ou actif corporel n'a fait l'objet d'une dépréciation.

#### Normes émises, mais non encore en vigueur

À la date d'approbation des présents états financiers, les interprétations suivantes avaient été publiées, mais n'étaient pas encore entrées en vigueur :

##### A. IFRS 9 *Instruments financiers*

Le 25 juillet 2014, l'International Accounting Standards Board (IASB) a mené à leur terme des éléments de ses mesures visant à répondre à la crise financière en apportant d'autres modifications à IFRS 9 *Instruments financiers* portant sur i) les révisions de son modèle de classement et d'évaluation, et ii) un modèle unique et prospectif de dépréciation fondé sur les pertes attendues.

Ces modifications d'IFRS 9 présentent un modèle logique de classement des actifs financiers, fondé sur les caractéristiques des flux de trésorerie et le modèle économique dans lequel l'actif est détenu. Ce modèle unique fondé sur des principes remplacera les dispositions actuelles fondées sur des règles généralement considérées comme très complexes et difficiles à appliquer. La nouvelle norme comprend également un modèle de dépréciation unique pour tous les instruments financiers.

La version modifiée d'IFRS 9 comprend un nouveau modèle de dépréciation fondé sur les pertes attendues, qui exigera la comptabilisation plus rapide des pertes de crédit attendues. Plus particulièrement, il faudra comptabiliser les pertes de crédit attendues à partir du moment où les instruments financiers sont comptabilisés et comptabiliser plus rapidement les pertes sur créances attendues sur la durée de vie totale. Pour plus de renseignements, on doit se référer à la section IFRS 4 *Contrats d'assurance* ci-dessous.

### 3. Principales méthodes comptables (suite)

#### Normes émises, mais non encore en vigueur (suite)

##### B. IFRS 4 *Contrats d'assurance*

L'IASB a publié, en septembre 2016, des amendements à la norme IFRS 4 *Contrats d'assurance*, qui visent à résoudre les préoccupations des assureurs et des organisations qui les représentent concernant les dates d'entrée en vigueur différentes d'IFRS 9 *Instruments financiers* au 1<sup>er</sup> janvier 2018 et de la nouvelle norme IFRS attendue sur les contrats d'assurance.

Les amendements permettent, sans toutefois l'exiger, à une entité qui émet des contrats d'assurance d'effectuer un choix entre deux options. La première option consiste à appliquer une exemption temporaire pour continuer d'utiliser la norme IAS 39 *Instruments financiers : comptabilisation et évaluation* plutôt qu'IFRS 9 pour les exercices ouverts avant le 1<sup>er</sup> janvier 2023 si l'entité n'a pas préalablement appliqué IFRS 9 et si ses activités prédominantes sont liées à l'assurance. La deuxième

option permet à une entité d'appliquer l'approche par superposition aux actifs financiers désignés qui sont admissibles selon certains critères spécifiques en reclassant, entre le résultat net et les autres éléments du résultat global, la différence entre le montant présenté dans le résultat net selon IFRS 9 et le montant qui aurait été présenté dans le résultat net si l'entité avait appliqué IAS 39 pour ces actifs.

Le Fonds a choisi d'appliquer l'exemption temporaire pour continuer d'utiliser IAS 39, soit le report de la date d'application d'IFRS 9 au 1<sup>er</sup> janvier 2023.

##### C. IFRS 17 *Contrats d'assurance*

L'IASB a publié, en mai 2017, IFRS 17 *Contrats d'assurance*, qui remplacera la norme actuelle IFRS 4 *Contrats d'assurance*. IFRS 17 comprend les exigences relatives à la comptabilisation, à l'évaluation, à la présentation et aux informations à fournir applicables à tous les contrats d'assurance.

IFRS 17 exige que le passif des contrats d'assurance soit évalué selon un modèle général fondé sur la valeur actuelle. Ce modèle général est basé sur l'utilisation des hypothèses à la date de clôture pour estimer le montant, le

calendrier et l'incertitude des flux de trésorerie futurs et prend en compte les taux d'intérêt du marché et les incidences des options et des garanties des assurés. En outre, les entités ont la possibilité d'utiliser un modèle d'évaluation simplifié (méthode de répartition des primes) pour les contrats de courte durée qui est similaire à l'approche actuelle.

En juin 2020, l'IASB a publié des modifications à IFRS 17, dont le report de deux ans de la date d'entrée en vigueur, soit le 1<sup>er</sup> janvier 2023. Le Fonds évalue actuellement l'incidence de l'adoption d'IFRS 17.

#### Estimations et hypothèses comptables importantes

La valeur comptable de certains actifs et passifs est souvent déterminée en fonction d'estimations et d'hypothèses portant sur des événements futurs. Les principales estimations et hypothèses qui présentent un risque significatif d'entraîner un rajustement important de la valeur comptable de certains actifs et passifs au cours de la prochaine période annuelle de présentation de l'information financière sont relatives à l'évaluation du passif de sinistres.

---

### 3. Principales méthodes comptables (suite)

---

#### Estimations et hypothèses comptables importantes (suite)

Le coût ultime du passif de sinistres est estimé au moyen de techniques actuarielles appropriées en matière d'évaluation prospective des sinistres, conformément à la pratique actuarielle reconnue au Canada.

La principale hypothèse servant de fondement à ces techniques consiste à supposer que l'expérience en matière de sinistres d'une société peut servir à prévoir l'évolution future des sinistres et, par conséquent, le coût ultime de leur règlement. Ces méthodes extrapolent donc l'évolution des pertes payées et subies, les coûts moyens de règlement par sinistre et le nombre de sinistres en fonction de l'évolution observée durant les exercices précédents et de la sinistralité escomptée.

L'évolution passée des sinistres est principalement analysée par année de survenance, mais cette analyse peut être précisée par région, par secteur d'activité et par type de sinistre. Les sinistres importants font habituellement l'objet d'une analyse distincte; une provision équivalant au montant estimé par l'expert en sinistres étant constituée, où ils font l'objet de projections distinctes pour tenir compte de leur évolution future. Dans la plupart des cas, aucune hypothèse explicite n'est posée quant aux taux éventuels d'inflation des sinistres ou aux ratios des sinistres. Les hypothèses utilisées sont plutôt celles qui sont implicites dans les antécédents en matière de sinistres et sur lesquelles sont fondées les projections. On utilise un jugement qualitatif supplémentaire pour évaluer dans quelle mesure les tendances passées pourraient ne pas s'appliquer à l'avenir afin d'établir le coût ultime estimé de règlement des sinistres, qui présente le résultat le plus vraisemblable parmi tous les résultats possibles, en tenant compte de toutes les incertitudes en cause.



## 4. Placements

Un instrument financier est considéré comme coté sur un marché actif (niveau 1) si des cours pour ce dernier sont aisément et régulièrement disponibles auprès d'une Bourse, d'un courtier, d'un négociateur, d'un secteur d'activité, d'un service d'évaluation des prix ou d'un organisme de réglementation, et que ces prix représentent des transactions réelles et intervenant régulièrement sur le marché dans des conditions de concurrence normale. Lorsqu'un marché actif coté existe, les justes valeurs des actifs financiers sont fondées sur les cours de clôture pour les obligations et sur la valeur liquidative pour les parts de fonds communs de placement.

En l'absence d'un marché actif, les justes valeurs sont fondées sur des données autres que les cours qui sont observables pour l'actif ou le passif, directement ou indirectement (niveau 2). Ces données incluent les taux du marché en vigueur pour les instruments possédant des caractéris-

tiques et des profils de risque similaires, le cours de clôture à la date de la transaction la plus récente assujettie aux rajustements des liquidités ou le cours moyen des courtiers lorsque les transactions sont trop rares pour constituer un marché actif. Plus précisément, la juste valeur des obligations est déterminée par l'actualisation des flux monétaires générés par l'obligation sur sa durée de détention. Le taux d'actualisation utilisé reflète le risque de crédit d'instruments comportant le même profil de risque que l'obligation évaluée à la date de présentation de l'information financière. En ce qui concerne les parts de fonds communs de placement, leur juste valeur est fondée sur leur valeur liquidative.

Certains instruments financiers pour lesquels les justes valeurs ne sont pas fondées sur les données de marché observables doivent être évalués en utilisant une technique d'évaluation ou un modèle fondé sur des hypothèses qui ne sont pas soutenues par les prix découlant des transactions courantes dans les marchés pour le même instrument ni fondées sur des données observables de

marché (niveau 3). Le Fonds ne détient aucun titre catégorisé en tant que niveau 3 aux 31 décembre 2020 et 2019. Il n'y a pas eu de transfert entre le niveau 1 et le niveau 2 au cours des exercices.

La répartition des instruments financiers du Fonds entre les niveaux susmentionnés est présentée ci-après.

#### 4. Placements (suite) · Hiérarchie des évaluations à la juste valeur

|   | 2020     |            |          |            |
|---|----------|------------|----------|------------|
|   | Niveau 1 | Niveau 2   | Niveau 3 | Total      |
|   | \$       | \$         | \$       | \$         |
| Obligations du gouvernement fédéral       | -        | 7 690 367  | -        | 7 690 367  |
| Obligations des gouvernements provinciaux | -        | 12 549 410 | -        | 12 549 410 |
| Obligations des gouvernements municipaux  | -        | 12 528 540 | -        | 12 528 540 |
| Obligations de sociétés                   | -        | 13 084 118 | -        | 13 084 118 |
| Fonds de placement                        | -        | 12 729 570 | -        | 12 729 570 |
|   | -        | 58 582 005 | -        | 58 582 005 |

|   | 2019     |            |          |            |
|---|----------|------------|----------|------------|
|   | Niveau 1 | Niveau 2   | Niveau 3 | Total      |
|   | \$       | \$         | \$       | \$         |
| Obligations du gouvernement fédéral       | -        | 8 639 639  | -        | 8 639 639  |
| Obligations des gouvernements provinciaux | -        | 11 884 204 | -        | 11 884 204 |
| Obligations des gouvernements municipaux  | -        | 11 097 253 | -        | 11 097 253 |
| Obligations de sociétés                   | -        | 13 087 593 | -        | 13 087 593 |
| Fonds de placement                        | -        | 12 078 420 | -        | 12 078 420 |
|   | -        | 56 787 109 | -        | 56 787 109 |

#### 4. Placements (suite) · Échéance des placements

|   | 2020          |                 |               |               | Total      |
|---|---------------|-----------------|---------------|---------------|------------|
|   | Moins de 1 an | De 1 an à 5 ans | Plus de 5 ans | Sans échéance |            |
|   | \$            | \$              | \$            | \$            | \$         |
| Obligations du gouvernement fédéral       | -             | 6 872 076       | 818 291       | -             | 7 690 367  |
| Obligations des gouvernements provinciaux | 836 468       | 8 182 020       | 3 530 922     | -             | 12 549 410 |
| Obligations des gouvernements municipaux  | 2 297 910     | 9 969 122       | 261 508       | -             | 12 528 540 |
| Obligations de sociétés                   | 2 164 620     | 9 313 540       | 1 605 958     | -             | 13 084 118 |
| Fonds de placement                        | -             | -               | -             | 12 729 570    | 12 729 570 |
|   | 5 298 998     | 34 336 758      | 6 216 679     | 12 729 570    | 58 582 005 |

|   | 2019          |                 |               |               | Total      |
|---|---------------|-----------------|---------------|---------------|------------|
|   | Moins de 1 an | De 1 an à 5 ans | Plus de 5 ans | Sans échéance |            |
|   | \$            | \$              | \$            | \$            | \$         |
| Obligations du gouvernement fédéral       | 2 346 403     | 5 678 782       | 614 454       | -             | 8 639 639  |
| Obligations des gouvernements provinciaux | -             | 6 865 476       | 5 018 728     | -             | 11 884 204 |
| Obligations des gouvernements municipaux  | 1 997 457     | 8 746 339       | 353 457       | -             | 11 097 253 |
| Obligations de sociétés                   | 1 593 752     | 8 581 097       | 2 912 744     | -             | 13 087 593 |
| Fonds de placement                        | -             | -               | -             | 12 078 420    | 12 078 420 |
|   | 5 937 612     | 29 871 694      | 8 899 383     | 12 078 420    | 56 787 109 |

#### 4. Placements (suite) · Gains non réalisés (pertes) sur placements

|   | 2020        |           |         |              |
|---|-------------|-----------|---------|--------------|
|   | Coût amorti | Gains     | Pertes  | Juste valeur |
|   | \$          | \$        | \$      | \$           |
| Obligations du gouvernement fédéral       | 7 524 575   | 167 172   | (1 380) | 7 690 367    |
| Obligations des gouvernements provinciaux | 12 190 341  | 360 083   | (1 014) | 12 549 410   |
| Obligations des gouvernements municipaux  | 12 181 893  | 347 337   | (690)   | 12 528 540   |
| Obligations de sociétés                   | 12 799 589  | 285 807   | (1 278) | 13 084 118   |
| Fonds de placement                        | 8 583 465   | 4 146 105 | -       | 12 729 570   |
|   | 53 279 863  | 5 306 504 | (4 362) | 58 582 005   |

|   | 2019        |           |           |              |
|---|-------------|-----------|-----------|--------------|
|   | Coût amorti | Gains     | Pertes    | Juste valeur |
|   | \$          | \$        | \$        | \$           |
| Obligations du gouvernement fédéral       | 8 609 154   | 38 614    | (8 129)   | 8 639 639    |
| Obligations des gouvernements provinciaux | 11 813 228  | 90 090    | (19 114)  | 11 884 204   |
| Obligations des gouvernements municipaux  | 11 062 671  | 56 765    | (22 183)  | 11 097 253   |
| Obligations de sociétés                   | 12 975 193  | 131 966   | (19 566)  | 13 087 593   |
| Fonds de placement                        | 9 821 407   | 2 434 266 | (177 253) | 12 078 420   |
|   | 54 281 653  | 2 751 701 | (246 245) | 56 787 109   |

#### 4. Placements (suite) · Détails des revenus de placement et autres revenus

|   | 2020          | 2019             |
|---|---------------|------------------|
|   | \$            | \$               |
| Intérêts  | 1 191 419     | 1 217 184        |
| Dividendes  | 231 465       | 388 234          |
| Variation de l'escompte sur obligation            | (381 424)     | (203 942)        |
| Gains réalisés (pertes) sur cession de placements | (831 664)     | 505 484          |
| Frais de gestion                                  | (197 640)     | (193 035)        |
|   | <b>12 156</b> | <b>1 713 925</b> |

#### 5. Renseignements supplémentaires sur les instruments financiers

La gestion des placements du Fonds est confiée à deux gestionnaires externes, lesquels doivent suivre la politique de placement adoptée par le conseil d'administration. La direction s'assure du respect des lignes directrices. Le portefeuille de placement est entièrement investi dans des marchés bien établis, actifs et liquides.

##### Risque de marché

Le risque de marché est le risque que la juste valeur ou les flux de trésorerie futurs d'un instrument financier varient en raison de variations des cours du marché. Le risque de marché comprend trois types de risque : le risque de change, le risque de taux d'intérêt et le risque de prix lié au marché. La politique de placement du Fonds établit des principes et des limites à l'égard de ces risques. Le comité d'audit et de gestion des risques surveille régulièrement la conformité avec la politique de placement.

## 5. Renseignements supplémentaires sur les instruments financiers (suite)

### Risque de change

Le risque de change est le risque que la valeur d'un instrument financier libellé en devises fluctue en raison de la variation des taux de change. Tous les instruments financiers du Fonds étant émis en dollars canadiens, le Fonds n'est pas soumis au risque de change.

### Risque de taux d'intérêt

Le risque de taux d'intérêt est le risque qu'une fluctuation des taux d'intérêt ait une incidence négative sur la situation financière du Fonds, laquelle survient lorsque les taux d'intérêt augmentent sur le marché. Ce risque est une composante importante du risque de marché et provient des activités d'assurance de dommages du Fonds ainsi que des portefeuilles de placement qu'il détient. Le Fonds a adopté une politique sur la gestion intégrée des risques qui tient compte du risque de taux d'intérêt.

Une variation dans les taux d'intérêt aurait une incidence sur les états financiers, de sorte qu'une variation de 1 % des taux d'intérêt entraînerait une augmentation ou une diminution des revenus de placement de 458 514 \$ (447 087 \$ au 31 décembre 2019).

### Risque de prix lié au marché

Le risque de prix lié aux marchés boursiers découle de l'incertitude liée à la juste valeur des actifs négociés sur les marchés boursiers. La politique de placement du Fonds ne permet d'acquérir qu'un maximum de 30 % de la valeur marchande du portefeuille total en titres négociés sur les marchés boursiers, et ce, en vue de bonifier le rendement-risque, sous réserve des exigences de capital requis. Au 31 décembre 2020, le Fonds détient indirectement, de par ses parts de fonds, 12 729 570 \$ (12 078 420 \$ au 31 décembre 2019) de titres négociés sur les marchés boursiers. En conséquence, une variation de 1 % de la juste valeur de ces actifs aurait un impact de 127 296 \$ (120 784 \$ au 31 décembre 2019) sur le résultat global du Fonds.

### Risque de crédit

Le risque de crédit est le risque qu'une partie à un instrument financier manque à l'une de ses obligations et amène de ce fait le Fonds à subir une perte financière. Le risque de crédit porte principalement sur les titres à revenu fixe, soit la majorité du portefeuille d'investissement.

La politique de placement du Fonds d'assurance encadre les qualités des titres qui peuvent être détenus, et les gestionnaires sont tenus de déposer périodiquement un rapport de conformité à cet égard. De plus, il est prévu que le Fonds ne pourra investir plus de 50 % de son portefeuille de titres à revenu fixe dans des titres de sociétés. Il n'investira pas plus de 5 % de son portefeuille de titres à revenu fixe dans les titres de sociétés cotées BBB et moins. Le Fonds n'investira pas plus de 10 % du portefeuille de titres à revenu fixe dans une même entité émettrice.

Le Fonds évalue la solidité financière du réassureur avant de signer tout contrat avec le réassureur et surveille régulièrement sa situation. En outre, le Fonds exige une notation minimale de son réassureur. Le réassureur a une notation minimale de A+ (A+ au 31 décembre 2019). L'agence de notation utilisée est AM Best.

## 5. Renseignements supplémentaires sur les instruments financiers (suite)

### Risque de crédit (suite)

Les tableaux suivants présentent la juste valeur des obligations des gouvernements municipaux et des obligations de sociétés selon la nomenclature de l'agence de notation :

|   | 2020                     |        |       |       |           |              |
|---|--------------------------|--------|-------|-------|-----------|--------------|
|   | AAA                      | AA     | A     | BBB   | Non cotée | Juste valeur |
|   | \$                       | \$     | \$    | \$    | \$        | \$           |
|   | (en milliers de dollars) |        |       |       |           |              |
| Obligations du gouvernement fédéral       | 7 690                    | -      | -     | -     | -         | 7 690        |
| Obligations des gouvernements provinciaux | -                        | 12 320 | 230   | -     | -         | 12 550       |
| Obligations des gouvernements municipaux  | -                        | -      | -     | -     | 12 528    | 12 528       |
| Obligations de sociétés                   | 175                      | 6 095  | 5 600 | 1 214 | -         | 13 084       |

|   | 2019                     |        |       |       |           |              |
|---|--------------------------|--------|-------|-------|-----------|--------------|
|   | AAA                      | AA     | A     | BBB   | Non cotée | Juste valeur |
|   | \$                       | \$     | \$    | \$    | \$        | \$           |
|   | (en milliers de dollars) |        |       |       |           |              |
| Obligations du gouvernement fédéral       | 8 640                    | -      | -     | -     | -         | 8 640        |
| Obligations des gouvernements provinciaux | -                        | 11 884 | -     | -     | -         | 11 884       |
| Obligations des gouvernements municipaux  | -                        | -      | -     | -     | 11 097    | 11 097       |
| Obligations de sociétés                   | -                        | 6 821  | 4 503 | 1 764 | -         | 13 088       |

## 5. Renseignements supplémentaires sur les instruments financiers (suite)

### Exposition maximale au risque de crédit des instruments financiers

|   | 2020       | 2019       |
|---|------------|------------|
|   | \$         | \$         |
| Encaisse  | 2 421 733  | 1 855 537  |
| Bons du Trésor et acceptation bancaire                                    | -          | 219 457    |
| Obligations du gouvernement du Canada, des provinces et des municipalités | 32 768 317 | 31 621 096 |
| Obligations de sociétés   | 13 084 118 | 13 087 593 |
| Revenus de placement à recevoir   | 259 258    | 247 943    |
| Primes à recevoir et autres comptes débiteurs                             | 147 481    | 75 051     |
| Somme à recouvrer des réassureurs pour le passif de sinistres             | 481 000    | 507 000    |
| Franchises à recouvrer des assurés pour le passif de sinistres            | 1 029 789  | 803 368    |
|   | 50 191 696 | 48 417 045 |

### Concentration du risque de crédit

La concentration du risque de crédit survient soit lorsqu'un certain nombre d'emprunteurs ou de contreparties qui exercent des activités similaires sont situés dans le même secteur géographique ou qu'ils ont des caractéristiques économiques comparables. Un changement des conditions économiques, politiques ou autres pourrait influencer de la même façon sur leur capacité de remplir leurs engagements contractuels. Les actifs investis du Fonds pourraient être sensibles aux changements touchant un type d'industries en particulier. Tous les titres détenus sont émis au Canada.

### Risque de liquidité

Le risque de liquidité est le risque qu'une entité éprouve des difficultés à mobiliser les fonds nécessaires pour respecter ses engagements de trésorerie relativement à des instruments financiers. Afin de gérer ses exigences de trésorerie, le Fonds conserve une tranche de ses actifs investis sous forme de titres liquides. Aux 31 décembre 2020 et 2019, les passifs financiers viennent tous à échéance au cours de l'exercice suivant.



## 5. Renseignements supplémentaires sur les instruments financiers (suite)

### Risque de flux de trésorerie

Le risque de flux de trésorerie est le risque de fluctuation des flux de trésorerie futurs associés à un instrument financier monétaire. Le Fonds réduit ce risque en appariant autant que possible les entrées monétaires des placements aux sorties monétaires des sinistres réglés.

### Juste valeur

Les justes valeurs de l'encaisse, des bons du Trésor, des revenus de placement à recevoir, des primes à recevoir et autres comptes débiteurs, des franchises à recouvrer des assurés pour le passif de sinistres et des comptes créditeurs et charges à payer correspondent approximativement à leur valeur comptable en raison de leur échéance à court terme.

## 6. Risque d'assurance

### Risque d'assurance et gestion

Le Fonds souscrit des contrats d'assurance responsabilité aux agences et aux courtiers immobiliers du Québec, et, jusqu'au 30 avril 2020, aux courtiers hypothécaires du Québec. Le risque lié aux contrats d'assurance comprend surtout le risque associé aux éléments suivants :

- La tarification et la souscription;
- La fluctuation du calendrier, de la fréquence et de la gravité des sinistres relativement aux prévisions;
- Une protection de réassurance inadéquate.

#### A. Souscription

Les polices couvrent généralement une période de 12 mois et elles ont une date de renouvellement qui est le 1<sup>er</sup> mai de chaque année. Les activités du secteur de l'assurance sont de nature cyclique : le secteur réduit généralement les tarifs d'assurance après des périodes de rentabilité accrue, tandis qu'il accroît généralement les tarifs après les périodes de perte soutenue. La

rentabilité du Fonds a tendance à suivre ce modèle de marché cyclique. En outre, le Fonds est à risque à l'égard des changements dans la législation de l'assurance professionnelle et de la conjoncture économique.

Afin de surveiller correctement la propension au risque du Fonds, le prix de la prime annuelle est établi en utilisant un rendement interne sur le modèle des capitaux propres et un modèle des capitaux établi en fonction des risques de l'Autorité des marchés financiers (AMF). La prime annuelle établie à 345 \$ en 2019 a été maintenue à 345 \$ en 2020 pour les courtiers immobiliers et les agences. De plus, la limite de la garantie offerte aux assurés est demeurée au même montant (note 8).

Le comité d'audit et de gestion des risques surveille le profil de risque global du Fonds, cherchant à atteindre un équilibre entre le risque, le rendement et le capital, et détermine les politiques concernant le cadre de gestion du risque du Fonds. Le comité a pour mandat d'identifier, d'évaluer et de surveiller les risques et d'éviter les risques excédant le niveau de tolérance au risque du Fonds.

## 6. Risque d'assurance (suite)

### Risque d'assurance et gestion (suite)

#### B. Gestion du processus d'indemnisation et réassurance

Un objectif du Fonds est de s'assurer qu'un passif de sinistres suffisant est établi pour couvrir les paiements des sinistres futurs. Le succès du Fonds dépend de sa capacité d'évaluer adéquatement le risque associé aux contrats d'assurance souscrits par le Fonds. Le Fonds établit le passif de sinistres afin de couvrir le passif estimé pour le paiement de tous les sinistres et les frais de règlement des sinistres engagés à l'égard des contrats d'assurance souscrits par le Fonds. Le passif de sinistres ne représente pas un calcul exact du passif. Il représente plutôt les estimations du Fonds quant aux paiements d'indemnités et aux frais de règlement des sinistres ultimes prévus. L'inflation prévue est prise en considération au moment de l'estimation du passif de sinistres, ce qui réduit d'autant le risque lié à l'inflation.

Sous l'égide du comité de décision en matière d'assurance de la responsabilité professionnelle (CDARP), des politiques rigoureuses

d'examen des sinistres sont en place afin d'évaluer les nouveaux sinistres et les sinistres en cours. En outre, des examens détaillés réguliers des procédures de traitement des sinistres réduisent l'exposition au risque du Fonds. Qui plus est, le Fonds a pour politique de gérer activement et d'intenter rapidement le règlement des réclamations, afin de réduire son exposition aux situations futures imprévues qui pourraient nuire à ses activités. Le CDARP analyse les sinistres et les questions litigieuses afin de s'assurer qu'un passif de sinistres suffisant est établi.

#### C. Sensibilité au risque d'assurance

La principale hypothèse servant de fondement aux estimations du passif de sinistres est que les sinistres futurs suivront une évolution semblable à celle des sinistres passés.

Les estimations du passif de sinistres sont aussi fondées sur divers facteurs quantitatifs et qualitatifs, dont :

- les coûts moyens de règlement par sinistre, y compris les frais de traitement des sinistres;
- la moyenne des sinistres par année de survenance;

- les tendances quant à l'ampleur et à la fréquence des sinistres.

La majeure partie ou la totalité des facteurs qualitatifs n'est pas directement quantifiable, particulièrement de manière prospective, et les effets de ces facteurs et de facteurs imprévus pourraient porter atteinte à la capacité d'évaluer précisément le risque des contrats d'assurance que le Fonds souscrit. En outre, il pourrait y avoir un délai, parfois de quelques années, entre le moment où survient un sinistre et celui où il est déclaré au Fonds, et des délais additionnels entre le moment où il est déclaré et le règlement final du sinistre.

Le Fonds affine ses estimations relatives au passif de sinistres de manière régulière à mesure que les sinistres sont déclarés et réglés. Établir un niveau approprié de passif de sinistres est un processus incertain en soi et les politiques liées à ce processus sont surveillées par le CDARP.

## 7. Passif de sinistres

Les provisions actuarielles sont établies de manière à refléter l'estimation du plein montant du passif associé à tous les engagements au titre des polices d'assurance en date de l'état de la situation financière, incluant les sinistres survenus, mais non déclarés (SSND). Le montant ultime du règlement du passif différera des meilleures estimations pour diverses raisons, notamment l'obtention de renseignements supplémentaires sur les faits et circonstances liés aux sinistres.

### Sinistres non réglés et sommes à recouvrer des réassureurs

L'établissement de la provision pour les sinistres non réglés ainsi que la détermination du montant à recouvrer des réassureurs au titre des sinistres non réglés sont fondés sur des techniques actuarielles établies qui requièrent l'utilisation d'hypothèses telles que l'évolution des sinistres et les statistiques de paiement, les taux futurs de fréquence et de gravité des sinistres, l'inflation ainsi que d'autres facteurs.

Les sinistres non réglés ont été réduits d'un montant net de 93 094 \$ au 31 décembre 2020 (410 106 \$ au 31 décembre 2019) pour tenir compte de la

valeur temporelle de l'argent. À cet effet, un taux moyen d'actualisation de 0,47 % (1,90 % en 2019) a été appliqué aux statistiques de règlement sous-jacentes. La provision pour écarts défavorables a augmenté les sinistres non réglés d'un montant net de 1 739 279 \$ au 31 décembre 2020 (1 664 997 \$ au 31 décembre 2019).

### Primes non acquises

Les primes non acquises sont calculées au prorata d'après la tranche non échue des primes souscrites. Ce montant doit être suffisant pour couvrir tous les coûts futurs relatifs à la portion non expirée des polices en vigueur au 31 décembre. Les risques futurs à provisionner comprennent les sinistres et frais de règlement, les frais d'administration des polices et le coût de la réassurance se rapportant à ces polices. Advenant le cas où les primes non gagnées seraient insuffisantes pour couvrir ces coûts, le Fonds serait dans l'obligation d'inscrire un passif correspondant à la déficience.

### Sensibilité aux taux d'intérêt

Étant donné que la valeur temporelle de l'argent est prise en compte pour établir les sinistres non réglés, une augmentation ou une diminution du taux d'actualisation entraînerait respectivement une diminution ou une augmentation de la charge pour sinistres non réglés. Ainsi, une aug-

mentation de 1 % du taux d'actualisation aurait une incidence à la baisse de 224 019 \$ (233 792 \$ au 31 décembre 2019) sur la valeur des sinistres non réglés en date de l'état de la situation financière, alors qu'une diminution de 1 % du taux d'actualisation aurait une incidence à la hausse de 231 983 \$ (242 817 \$ au 31 décembre 2019) sur la valeur des sinistres non réglés en date de l'état de la situation financière.

### Évolution des sinistres des années antérieures

Le tableau suivant montre les estimations des sinistres cumulatifs survenus, y compris les SSND, pour les neuf dernières années de survenance et l'évolution subséquente ainsi que les paiements cumulatifs à ce jour. Cette évaluation est fondée sur les règlements réels complets ou partiels des sinistres en vertu des contrats d'assurance, ainsi que sur les estimations courantes du passif de sinistres pour les sinistres non encore réglés ou non encore déclarés.

**7. Passif de sinistres (suite) · Estimation des sinistres encourus ultimes**

|   | 2012      | 2013      | 2014      | 2015      | 2016      | 2017      | 2018      | 2019      | 2020      | Total             |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------------------|
|   | \$        | \$        | \$        | \$        | \$        | \$        | \$        | \$        | \$        | \$                |
| À la fin de l'exercice de souscription    | 5 608 678 | 5 283 626 | 4 749 235 | 5 407 964 | 4 615 194 | 4 948 557 | 5 524 969 | 4 951 093 | 4 633 002 |                   |
| Un an après                               | 4 468 644 | 4 069 840 | 4 607 025 | 5 439 827 | 4 137 714 | 4 713 490 | 4 865 831 | 4 346 239 |           |                   |
| Deux ans après                            | 4 144 194 | 3 301 052 | 4 552 032 | 5 138 710 | 3 604 401 | 4 530 731 | 5 004 617 |           |           |                   |
| Trois ans après                           | 3 543 060 | 3 288 660 | 4 561 616 | 5 048 986 | 3 671 419 | 4 240 115 |           |           |           |                   |
| Quatre ans après                          | 3 551 053 | 3 347 492 | 4 254 503 | 5 012 496 | 3 525 675 |           |           |           |           |                   |
| Cinq ans après                            | 3 343 806 | 3 005 507 | 4 314 815 | 5 057 232 |           |           |           |           |           |                   |
| Six ans après                             | 3 323 517 | 2 943 504 | 4 266 301 |           |           |           |           |           |           |                   |
| Sept ans après                            | 3 258 499 | 2 909 086 |           |           |           |           |           |           |           |                   |
| Huit ans après                            | 3 258 499 |           |           |           |           |           |           |           |           |                   |
| Estimation des sinistres encourus ultimes | 3 258 499 | 2 909 086 | 4 266 301 | 5 057 232 | 3 525 675 | 4 240 115 | 5 004 617 | 4 346 239 | 4 633 002 | 37 240 766        |
| Sinistres réglés                          | 3 225 287 | 2 874 879 | 3 941 229 | 4 625 176 | 3 064 870 | 2 693 735 | 2 641 767 | 1 542 934 | 433 277   | 25 043 154        |
| Sinistres non réglés                      | 33 212    | 34 207    | 325 072   | 432 056   | 460 805   | 1 546 380 | 2 362 850 | 2 803 305 | 4 199 725 | 12 197 612        |
| Effet de l'actualisation et des marges    |           |           |           |           |           |           |           |           |           | 1 476 259         |
| Autres                                    |           |           |           |           |           |           |           |           |           | 2 029 129         |
| <b>SINISTRES NON RÉGLÉS FINAUX</b>        |           |           |           |           |           |           |           |           |           | <b>15 703 000</b> |

Note : Ce tableau a été diminué des franchises à recouvrer des assurés pour le passif de sinistres de 1 029 790 \$.

## 7. Passif de sinistres (suite) · Évolution du passif net de sinistres

|  | 2020                        |                           |                         | 2019                        |                           |                         |
|--|-----------------------------|---------------------------|-------------------------|-----------------------------|---------------------------|-------------------------|
|  | Passif de sinistres directs | Passif de sinistres cédés | Passif net de sinistres | Passif de sinistres directs | Passif de sinistres cédés | Passif net de sinistres |
|  | \$                          | \$                        | \$                      | \$                          | \$                        | \$                      |
|  | (en milliers de dollars)    |                           |                         | (en milliers de dollars)    |                           |                         |
| <b>SOLDE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE</b>   | 14 877                      | 507                       | 14 370                  | 14 072                      | 737                       | 13 335                  |
| Variation des pertes et des frais estimatifs dans le cas des sinistres subis au cours des exercices précédents | (1 290)                     | (26)                      | (1 264)                 | (1 259)                     | (230)                     | (1 029)                 |
| Pertes et frais relatifs aux sinistres subis durant l'exercice en cours  | 6 423                       | -                         | 6 423                   | 6 526                       | -                         | 6 526                   |
| Moins les recouvrements reçus (sommes versées) à l'égard des sinistres subis                                   |                             |                           |                         |                             |                           |                         |
| Durant l'exercice en cours   | (886)                       | -                         | (886)                   | (955)                       | -                         | (955)                   |
| Au cours des exercices précédents  | (3 421)                     | -                         | (3 421)                 | (3 507)                     | -                         | (3 507)                 |
| <b>SOLDE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE</b>  | 15 703                      | 481                       | 15 222                  | 14 877                      | 507                       | 14 370                  |

Note : Ce tableau a été diminué des franchises à recouvrer des assurés pour le passif de sinistres de 1 029 790 \$ (803 368 \$ en 2019).

## 8. Réassurance

La limite de garantie offerte par le Fonds est de 1 000 000 \$ par sinistre, par assuré, et est assujettie à une limite annuelle de 2 000 000 \$.

Dans le cours normal de ses affaires, le Fonds réassure une portion des risques assumés dans le but de limiter ses pertes advenant la survenance de sinistres majeurs ou une fréquence très élevée de sinistres.

Les modalités de l'entente peuvent varier d'un exercice à l'autre.

La réassurance offre une protection globale annuelle de 11 000 000 \$ en excédent de la rétention du Fonds de 6 000 000 \$, du 1<sup>er</sup> janvier 2020 au 1<sup>er</sup> janvier 2021.

## 9. Primes nettes acquises

|                                   | 2020             | 2019             |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
|                                   | \$               | \$               |
| <b>PRIMES BRUTES SOUSCRITES</b>   | <b>5 381 716</b> | <b>5 655 956</b> |
| Primes cédées de réassurance      | (402 325)        | (404 700)        |
| Primes nettes souscrites          | <b>4 979 391</b> | <b>5 251 256</b> |
| Variation des primes non acquises | <b>91 663</b>    | <b>(6 083)</b>   |
| <b>PRIMES NETTES ACQUISES</b>     | <b>5 071 054</b> | <b>5 245 173</b> |

Les primes nettes acquises n'ont pas été diminuées d'une provision pour créances douteuses en 2020 et en 2019, établie à partir d'une analyse globale des primes à recevoir en fin d'exercice de façon à déterminer celles qui, selon toutes probabilités, ne seront pas encaissées. Cela s'explique par le fait que la facturation de la prime d'assurance et celle de la cotisation annuelle à l'OACIQ sont unifiées. Tant que l'OACIQ n'a pas perçu la prime auprès de l'assuré, ce dernier n'est pas couvert, ce qui justifie l'absence de créances douteuses.

## 10. Capital requis

Le capital requis est régi par l'AMF. Ainsi, le cadre de suffisance du capital fondé sur les risques est basé sur l'évaluation du risque des actifs, des passifs liés aux polices et des règlements structurés, des lettres de crédit, des instruments dérivés et des autres engagements par l'application de divers coefficients de pondération et de marge. Le Fonds doit se conformer aux exigences d'un test du capital disponible par rapport au capital requis, le test du capital minimal (TCM).

L'AMF exige que chaque assureur de dommages établisse un niveau cible interne de capital reflétant son profil de risque et justifie à l'AMF, par des explications appuyées sur des données appropriées, le niveau dont il s'est doté. Ce niveau cible interne doit être supérieur au seuil de capital minimal imposé par l'AMF de 100 %, et le niveau cible aux fins de surveillance doit être supérieur à ce seuil de 210 %.

Le Fonds a établi sa cible interne de capital requis à 375 % étant donné qu'il est nécessaire de bâtir un capital suffisant pour remplir les obligations futures liées à la protection du public. Le Fonds a dépassé autant le seuil minimal imposé que sa propre cible interne de capital requis.

Le capital disponible et le capital requis du Fonds s'établissent comme suit :

|  | 2020            | 2019            |
|--|-----------------|-----------------|
|  | \$              | \$              |
| Capital disponible                                   | 43 413          | 42 327          |
| Capital requis                                       | 6 510           | 5 509           |
| Excédent du capital disponible sur le capital requis | 36 903          | 36 818          |
| <b>TCM (EN %)</b>                                    | <b>666,87 %</b> | <b>768,32 %</b> |

## 11. Frais généraux

Certains frais généraux sont payés par l'OACIQ. Par la suite, ils sont répartis entre l'OACIQ et le Fonds à l'aide de la gestion par activité. Cette méthode permet d'associer, à l'aide d'inducteurs, les frais généraux de l'OACIQ aux activités réalisées par celui-ci. Ces activités sont ensuite imputées aux produits et services rattachés, à leur coût réel, dont l'administration du Fonds. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2020, une charge de 639 576 \$ a été comptabilisée dans le poste « Frais généraux » en lien avec cette répartition (396 288 \$ en 2019).

Au 31 décembre 2020, un montant de 53 923 \$ est à payer (57 005 \$ au 31 décembre 2019) à l'OACIQ.

## 12. Primes à recevoir et autres comptes débiteurs

|                            | 2020    | 2019   |
|----------------------------|---------|--------|
|                            | \$      | \$     |
| Franchises à recevoir      | 103 763 | 64 750 |
| Primes à recevoir          | 13 791  | 10 187 |
| Autres montants à recevoir | 29 927  | 114    |
|                            | 147 481 | 75 051 |

Les primes à recevoir et autres comptes débiteurs comprennent un montant de 16 290 \$ (13 357 \$ au 31 décembre 2019) pour les primes et les franchises perçues par l'OACIQ pour le Fonds.

## 13. Rémunération des principaux dirigeants

Les principaux dirigeants comprennent tous les membres du conseil d'administration et les dirigeants. Le montant de leur rémunération globale pour 2020 est 271 255 \$ (262 394 \$ en 2019).



# CERTIFICAT DE L'ACTUAIRE

J'ai évalué le passif des polices incluant les sommes à recouvrer auprès des réassureurs dans l'état de la situation financière du Fonds d'assurance responsabilité du courtage immobilier du Québec au 31 décembre 2020 et sa variation dans l'état du résultat global pour l'exercice clos à cette date, conformément à la pratique actuarielle reconnue au Canada, notamment en procédant à la sélection d'hypothèses et de méthodes d'évaluation appropriées.

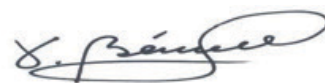
À mon avis, les données utilisées dans le cadre de l'évaluation de ces provisions sont fiables et suffisantes. J'ai vérifié la concordance des données d'évaluation avec les documents financiers de la société.

Voici les résultats de mon évaluation ainsi que les montants figurant dans l'état annuel :

| PASSIF DES SINISTRES   | Montants inscrits<br>à l'état annuel<br>(000 \$) | Estimation<br>de l'actuaire<br>(000 \$) |
|--|--|---|
| (1) Sinistres et frais de règlement non payés directs                    | 15 703   | 15 703                                  |
| (2) Sinistres et frais de règlement non payés acceptés                   | 0  | 0                                       |
| (3) Sinistres et frais de règlement non payés bruts (1) + (2)            | 15 703   | 15 703                                  |
| (4) Sommes à recouvrer des réassureurs                                   | 481  | 481                                     |
| (5) Autres sommes à recouvrer liées aux sinistres non payés              | 1 030  | 1 030                                   |
| (6) Autres éléments de passif  | 1 030  | 1 030                                   |
| (7) Sinistres et frais de règlement non payés nets (3) – (4) – (5) + (6) | 15 222   | 15 222                                  |

| PASSIF DES PRIMES  | Montants inscrits<br>à l'état annuel<br>(col. 1)<br>(000 \$) | Estimation<br>de l'actuaire<br>(col. 2)<br>(000 \$) |
|--|--|---|
| (1) Passif des primes non gagnées brut   |  | 2 310   |
| (2) Passif des primes non gagnées net  |  | 2 444   |
| (3) Primes non gagnées brutes  | 1 824  |   |
| (4) Primes non gagnées nettes  | 1 824  |   |
| (5) Insuffisance de primes   | 620  | 620   |
| (6) Autres éléments de passif  | 0  | 0   |
| (7) Frais d'acquisition reportés   | 0  |   |
| (8) Maximum de frais d'acquisition pouvant être reportés (4) + (5) + (9) col. 1 – (2) col. 2                             |  | 0   |
| (9) Commissions non gagnées + Taxes sur les primes cédées reportées + Dépenses d'opérations d'assurance différées cédées | 0  |   |

À mon avis, le montant du passif des polices net des sommes à recouvrer auprès des réassureurs constitue une provision appropriée à l'égard de la totalité des obligations afférentes aux polices. De plus, les résultats sont fidèlement présentés dans les états financiers.



Xavier Bénarosch, FCAS, FICA

24 février 2021

Date de l'opinion

ECKLER



OAGGIO





4905, boul. Lapinière, bureau 2200  
Brossard (Québec) J4Z 0G2

Info OACIQ : 450 462-9800 ou 1 800 440-7170  
oaciq.com • info@oaciq.com